

**UCHWAŁA NR IX/56/2019
RADY GMINY RZECZYCA**

z dnia 26 czerwca 2019 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosku o uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w obrębie Sadykierz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 18 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506) w związku z art. 223 §1, art. 241, 242 § 1 art. 244 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096) Rada Gminy Rzeczyca uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Nie uwzględnia się wniosku mieszkańców Sadykierza – Ameryki o uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w obrębie Sadykierz

2. Uzasadnienie faktyczne i prawne wniosku zawiera załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Niniejszą uchwałę wraz z uzasadnieniem przekazuje się wnioskodawcy tytułem zawiadomienia o sposobie załatwienia sprawy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Gminy Rzeczyca.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Rzeczyca

Leszek Kosiacki

W dniu 30 kwietnia 2019 r., do Wójta Gminy Rzeczyca wpłynął wniosek Mieszkańców Sadykierza – Ameryki, podpisany przez 25 osób, o uchwalenie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenów – nieruchomości położonych w ciągu drogi gminnej 351, obręb Sadykierz począwszy od gospodarstwa oznaczonego jako Sadykierz 1, poprzez pozostałe numery gospodarstw i dalej do końca drogi gminnej 351 (do miejsca jej łączenia się z drogą wojewódzką nr 726) z uwzględnieniem nieruchomości - działek położonych po obu jej stronach .

Mieszkańcy wnosili o uchwalenie w planie zagospodarowania przestrzennego powyższego terenu jako:

- 1) terenów rolniczych, przeznaczonych pod zasiewy, uprawy, sadownictwo, ogrodnictwo, zalesienia z możliwością budowy infrastruktury ogrodniczej np. foliowych tuneli pod uprawę warzyw i owoców;
- 2) terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną , z wyłączeniem możliwości budowy osiedli domów jednorodzinnych oraz osiedli bloków i budynków o wysokości powyżej 8 m;
- 3) całkowite wyłączenie funkcji przemysłowej gruntów, w tym wyłączenie możliwości budowy farm fotowoltaicznych, (poza przydomowymi farmami na potrzeby własne), farm wiatrakowych (poza przydomowymi farmami na potrzeby własne), biogazowni, spalarni – utylizacji odpadów, wysypisk śmieci, zlewisk nieczystości płynnych, żwirowni, stacji benzynowych;
- 4) wyłączenie możliwości budowy centrów logistycznych, wielkopowierzchniowych magazynów, sklepów wielkopowierzchniowych tzw. marketów i hipermarketów;
- 5) wyłączenie możliwości budowy wielkogabarytowych farm trzody chlewnej, bydła, drobiu.

Zgodnie z art. 241 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 poz. 2096 ze zm) zwanej dalej „kpa” *przedmiotem wniosku mogą być w szczególności sprawy ulepszenia organizacji, wzmocnienia praworządności, usprawnienia pracy i zapobiegania nadużyciom, ochrony własności, lepszego zaspokajania potrzeb ludności.* Natomiast art. 242 § 1 kpa stanowi, że *wnioski składa się do organów właściwych ze względu na przedmiot wniosku.*

Z kolei w myśli art. 18 b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm) Rada Gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych, wnioski oraz petycje składane przez obywateli; w tym celu powołuje komisję skarg, wniosków i petycji.

Mając na uwadze powyższe regulacje prawne, zawiadomieniem znak UG-RGO.152.2019.EKS z dnia 29 maja 2019r. Wójt Gminy Rzeczyca przekazał wniosek, zgodnie z właściwością, do rozpatrzenia Radzie Gminy Rzeczyca. Przewodniczący Rady skierował wniosek do zaopiniowania przez Komisję Skarg, Wniosków i Petycji celem zajęcia stanowiska i wyrażenia opinii co do zasadności i celowości uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla opisanego terenu. Realizując powyższe Komisja przedłożyła Radzie Gminy Rzeczyca swoją opinię w formie uchwały z wnioskiem o podjęcie stosownej uchwały.

W toku prowadzonego postępowania Komisja Skarg, Wniosków i Petycji zapoznała się szczegółowo z wnioskiem oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Ponadto wniosek był przedmiotem rozpatrzenia na posiedzeniu Komisji Skarg, Wniosków i Petycji w dniu 07 czerwca 2019 roku. Po przeanalizowaniu materiałów, dokumentów i wysłuchaniu wyjaśnień w powyższej sprawie Komisja przedstawiła Radzie Gminy opinię o nieuwzględnieniu wniosku Mieszkańców Sadykierza - Ameryki w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenów – nieruchomości położonych w ciągu drogi gminnej 351 obręb Sadykierz, argumentując swe stanowisko w sposób przedstawiony poniżej:

W chwili obecnej aktem polityki przestrzennej obowiązującym dla terenu całej Gminy jest Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca przyjęta Uchwałą Nr XVI/109/2015r Rady Gminy Rzeczyca z dnia 19 grudnia 2015r., zmieniająca ustalenia Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonego Uchwałą Nr XIV/69/99 Rady

Gminy Rzeczyca z dnia 17 grudnia 1999r. i zmienionego Uchwałą Nr XVI/118/2012 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 16 lutego 2012r.

Procedura związana ze zmianą Studium przeprowadzona została w latach 2013 – 2015. Uchwałą o przystąpieniu do zmiany Studium została podjęta przez Radę Gminy Rzeczyca w dniu 26 czerwca 2013r z inicjatywy Wójta Gminy Rzeczyca uwagi na dezaktualizację ustaleń co do polityki przestrzennej obszaru gminy Rzeczyca oraz liczne wnioski i uwagi mieszkańców gminy dotyczące planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych, potrzeb w zakresie wyznaczenia dodatkowych obszarów do zalesień, terenów eksploatacji powierzchniowej oraz terenów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. O potrzebie dokonania aktualizacji Studium zdecydowało przede wszystkim zainteresowanie ze strony inwestorów terenem gminy Rzeczyca jako miejscem lokalizacji elektrowni słonecznych - farm fotowoltaicznych o maksymalnej mocy przyłączeniowej przekraczającej 100 kW, co zostało wyrażone w złożonych wystąpieniach. Powyższe inwestycje nie były przewidywane w dotychczas obowiązującym dokumencie, a zgodnie z obowiązującymi przepisami, jeżeli w obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w studium ustala się ich rozmieszczenie.

Zmiana Studium opracowana została zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uwzględniała wymogi ustawy z dnia 30 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisku.

W związku z powyższym równoległe do sporządzania zmiany studium prowadzona była procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, polegająca na sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany Studium wraz z niezbędnym zapewnieniem możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu. Procedura planistyczna prowadzona była z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium oraz o wyłożeniu projektu zmiany Studium do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu zmiany Studium z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej). W trakcie wyłożenia projektu zmiany Studium do publicznego wglądu w ustawowym terminie wpłynęły uwagi, a rozstrzygnięcie o sposobie ich rozpatrzenia stanowi załącznik nr 3 do uchwały Nr XVI/109/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 18 grudnia 2015r. w sprawie zatwierdzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca. Spośród trzynastu złożonych wniosków, jeden dotyczył nieruchomości położonej w obszarze opisanym przez Mieszkańców Sadykierza –Ameryki w piśmie z 29 maja 2019r. i został uwzględniony w projekcie zmiany Studium. Żaden wniosek nie został przy tym złożony przez podpisanych pod rozpatrywanym wnioskiem mieszkańców. Podmioty te nie zapoznawały się z aktami sprawy, nie dokonywały wglądu do projektu Studium, nie wносиły uwag ani wniosków do opracowywanego dokumentu, a tym samym nie brały czynnego udziału w kształtowaniu polityki przestrzennej obszaru, który obecnie wskazują do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Analiza ustaleń zawartych w obowiązującym studium wykazała przy tym, że wnioskowane przez wnoszących funkcje terenów zostały w studium w większości wyznaczone, a zatem i zabezpieczone zostały interesy właścicieli nieruchomości opisanych we wniosku. I tak, na całym przedmiotowym obszarze ustalono jako dominującą funkcję rolną, gdzie wyklucza się nowe podziały parcelacyjne oraz lokalizację zabudowy z wyjątkiem wymiany istniejącej zabudowy w granicach istniejących siedlisk oraz z dopuszczeniem rozbudowy istniejącej zabudowy w granicach istniejących siedlisk oraz ich powiększania w niezbędnym zakresie.

Wyznaczenie terenów pod lokalizację obiektów przemysłowych, w tym farm wiatrakowych, biogazowni, spalarni, wysypisk, „zlewisk nieczystości płynnych”, żwirowni, stacji benzynowych, a także budynków zamieszkania zbiorowego (osiedli bloków), centrów logistycznych, wielkopowierzchniowych magazynów, sklepów wielkopowierzchniowych (tzw. marketów i hipermarketów) wymaga dla przedmiotowego obszaru uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp). W przypadku braku mpzp, wymienione powyżej rodzaje zagospodarowania terenu są wykluczone dla opisanego obszaru z mocy obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów szczególnych, w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepisy te jednoznacznie odwołują się również do

zgodności planowanych przedsięwzięć z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie więc warunków zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest możliwe przy spełnieniu przesłanek o których mowa w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy zachowaniu warunku braku sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium.

Zgodnie z powołanym przepisem, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

1. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

2. Przepisów ust. 1 pkt 1-4 nie stosuje się do inwestycji celu publicznego w przypadkach uzasadnionych potrzebami obronności lub bezpieczeństwa państwa albo ochrony granicy państwowej.

3. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

5. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

Uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego celem wykluczenia możliwości lokowania inwestycji, których realizacja w tzw. „przestrzeni bezplanowej” jest wykluczona z mocy przepisów obowiązującego prawa jest nieuzasadnione.

Ponadto należy mieć na uwadze, że przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru opisanego wnioskiem mieszkańców jest procesem długotrwałym oraz kosztownym dla budżetu Gminy. Wstępnie oszacowano, że mamy do czynienia z obszarem ziemskim o powierzchni co najmniej 150 ha, gdzie w chwili obecnej, zgodnie z ustaleniami Studium, występują tereny o przeznaczeniu rolniczym. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu uwarunkowane jest koniecznością dokonania zmiany także ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zmiany zagospodarowania przestrzennego, celem doprowadzenia do zgodności obu aktów planistycznych co wynika wprost z przepisu art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*.

Gmina przystępując do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu musi wykazać zgodność uchwalanego planu z ustaleniami określonymi w studium.

Na potrzeby przedstawienia wyczerpujących informacji w przedmiotowej sprawie, przeprowadzono zapytanie ofertowe wśród podmiotów wykonujących usługi w zakresie architektury i urbanistyki na sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru 150 ha oraz przeprowadzenie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i analizą wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Spośród trzech przedstawionych ofert, najniższa opiewała na kwotę 50 000,00 zł netto. Należy przy tym

wziąć pod uwagę także konieczność dokonania odpowiednio zmiany obowiązującego Studium, której koszt wyceniono również na 50 000,00 zł netto.

Na koniec zwrócono uwagę na okoliczność mającą istotny wpływ na ustalenie interesu prawnego wnoszących, a mianowicie spośród 25 osób podpisanych pod pismem z dnia 29 kwietnia 2019r., będącego przedmiotem niniejszego postępowania wyjaśniającego, jedynie 8 osób to właściciele lub współwłaściciele nieruchomości znajdujących się w opisanym obszarze lub w bliskim jego sąsiedztwie. Okoliczność ta wskazuje na brak interesu prawnego pozostałych podmiotów do występowania w sprawach dotyczących uprawnień właścicielskich wobec nieruchomości objętych rozpatrywanym pismem, w tym możliwości rozporządzania nieruchomościami (posiadania, korzystania z niej i rozporządzania) zgodnie z własną wolą w poszanowaniu przepisów prawa powszechnie obowiązującego. Treść własności wyraża się w uprawnieniu właściciela do korzystania z rzeczy zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości oraz w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Granice prawa własności są określone przez normy o charakterze publiczno – lub prywatnoprawnym. Korzystanie z nieruchomości oznacza przysługującą właścicielowi wyłączność (z wyłączeniem innych osób) zakładającą obowiązek wszelkich innych osób powstrzymywania się od wkraczania w sferę uprawnień właściciela, chyba że zezwala na to konkretny przepis ustawy albo istniejący stosunek prawny. Przejawia się w tym bezwzględny charakter prawa własności.

Mając powyższe na uwadze, zasadnym jest nieuwzględnienie wniosku mieszkańców Sadykierza – Ameryki o uchwalenie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenów – nieruchomości położonych w ciągu drogi gminnej 351, obręb Sadykierz począwszy od gospodarstwa oznaczonego jako Sadykierz 1, poprzez pozostałe numery gospodarstw i dalej do końca drogi gminnej 351 (do miejsca jej łączenia się z drogą wojewódzką nr 726) z uwzględnieniem nieruchomości - działek położonych po obu jej stronach.