

**UCHWAŁA NR XXVII/251/2017
RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY**

z dnia 28 kwietnia 2017 r.

**w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa spowodowanego uchwałą
Nr VI/37/11 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 10 maja 2011r. w sprawie miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty (obszar planistyczny Olmonty
Wschód).**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 w związku z art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446 z późn. zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się wezwania, wniesionego przez pełnomocnika Pana Marka Radulskiego – radcę prawnego Andrzeja Charkiewicza, do usunięcia naruszenia prawa spowodowanego uchwałą Nr VI/37/11 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 10 maja 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty (obszar planistyczny Olmonty Wschód).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady

Bogumiła Bielska

¹⁾ Zm. poz. 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730.

UZASADNIENIE

W dniu 24 marca 2017 r. do Rady Gminy w Juchnowcu Kościelnym wpłynęło wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, poprzez zmianę Uchwały Rady Gminy Juchnowiec Kościelny Nr VI/37/11 z dnia 10 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty – obszar planistyczny Olmonty Wschód, w zakresie dotyczącym działek o nr geod. 247/17 i 247/23 (wydzielonych z działki o nr geod 247/3) oraz uwzględnienia ostatecznego pozwolenia na budowę z dnia 21 stycznia 2010 r., znak sprawy: AR-7351-5-252/2009. Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa zostało wniesione przez pełnomocnika Pana Marka Radulskiego – radcę prawnego Andrzeja Charkiewicza.

Jak wskazuje w treści wezwania pełnomocnik Pana Marka Radulskiego, przed uchwaleniem planu, obszar w/w działek był objęty decyzją o warunkach zabudowy z dnia 08 września 2008 r., znak sprawy: PG.7331-97/08, dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, na działce o nr geod. 247/3. Decyzją Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 10 marca 2011 r., znak sprawy: MK.7430-57/09/10/11), dokonano podziału nieruchomości o nr geod. 247/3 Obr. Olmonty, gm. Juchnowiec Kościelny m.in. na działki 247/17 i 247/23.

W oparciu o wydaną decyzję o warunkach zabudowy, w dniu 21 stycznia 2010 r., znak sprawy: AR-7351-5-252/2009, zostało wydane pozwolenie na budowę.

Jak wynika z powyższego, w chwili wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Pan Marek Radulski dysponował decyzją ostateczną o pozwoleniu na budowę. Pełnomocnik Pana Marka Radulskiego, przedmiotowym wezwaniem zarzucił, iż decyzja o pozwoleniu na budowę nie zabezpiecza w pełni interesów Pana Radulskiego, jako właściciela działek 247/17 oraz 247/23, położonych w Olmontach, gm. Juchnowiec Kościelny, co jego zdaniem narusza interes prawny Pana Radulskiego, jak również narusza konstytucyjną zasadę ochrony praw nabytych.

Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa nie zasługuje na uwzględnienie.

Analizując dostępny materiał dowodowy tutejszy organ stwierdził co następuje:

Z przepisu art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) wynika pierwszeństwo ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wobec ustaleń decyzji. W art. 65 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy przewidziano możliwość wygaszenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ze względu na jej sprzeczność z następnie uchwalonym planem. Jest to rozwiązanie, które stanowi

odstępstwo od zasady utrzymania w mocy decyzji wydanych na podstawie stanu prawnego obowiązującego w dniu jej wydania. Jednakże, w przypadku uzyskania na podstawie takiej decyzji pozwolenia na budowę ustawodawca w art. 65 ust. 2 tej ustawy w drodze kolejnego wyjątku wyłączył możliwość wygaszenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pomimo jej sprzeczności z planem. Jak podkreśla się w literaturze (zob. T. Bąkowski, Komentarz do art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Lex 2013) jak i w orzecznictwie (zob. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 sierpnia 2010 r., sygn. akt II OSK 1207/09, Lex nr 737693) art. 65 ust. 2 powołanej ustawy jest przejawem ochrony praw nabytych i stanowi wyraz realizacji zasady pewności obrotu prawnego. Ustawodawca dopuszcza zatem, w imię konstytucyjnej zasady ochrony praw nabytych sytuację, w której może funkcjonować pozwolenie na budowę, pomimo niezgodności tego indywidualnego aktu z później uchwalonym przepisem prawa (wyrok NSA z dnia 24 kwietnia 2014 r., II OSK 2868/12).

Gmina jest samorządowym podmiotem polityki przestrzennej. Polityka ta realizowana jest poprzez działania planistyczne gminy jak i decyzje administracyjne związane z gospodarowaniem przestrzenią. Podstawowym założeniem polityki przestrzennej gminy jest to, że zagospodarowanie przestrzenne należy do zadań własnych gminy. Za zadania własne gminy traktowane są natomiast te, określone w przepisach ustaw samorządowych, w tym w ustawie o samorządzie gminnym. Do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów. Zgodnie z art. 7 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, a zadania własne obejmują m. in. sprawy z zakresu ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej. Aby gmina mogła wykonywać zadania własne, interes publiczny (lokalny) musi być niekiedy chroniony kosztem prawa własności jednostek, bowiem realizacja niektórych zadań własnych gminy byłaby niemożliwa np. ochrona rzeki Horodnianki lub terenów zielonych, co wynika z ekofizjografii danego obszaru.

Zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, na podstawie upoważnień ustawowych gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego, obowiązującego na obszarze gminy. Przepis art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje, że rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Zgodnie z art. 28 ust 1 w/w ustawy, naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. W przedmiotowej sprawie, żadne z tych naruszeń nie wystąpiło, a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty – obszar planistyczny Olmonty Wschód jest kontynuacją ustaleń studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, co wynika z poniższego.

Przed uchwaleniem nowego planu ww. działki były położone na terenie nieobjętym obowiązującym planem miejscowym, a zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, zatwierdzonym uchwałą nr XXX/313/2006 Rady Gminy w Juchnowcu Kościelnym z dnia 28 kwietnia 2006 r., niniejsze nieruchomości położone na obszarze terenów wielofunkcyjnego rozwoju (z podstawową funkcją mieszkalnictwa wraz z funkcją obsługi mieszkańców m.in.: tereny i obiekty infrastruktury społecznej oraz przestrzenie publiczne – do realizacji nowych inwestycji i rewitalizacji terenów zagrodowych; realizacja inwestycji mieszkaniowych na dużych działkach na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego), jak również na obszarze oznaczonym jako obszary trwałych użytków zielonych (elementy ciągów przyrodniczych). W rejestrze gruntów działki oznaczone były jako użytek gruntowy grunty orne (klasy bonitacyjne RIVb i RV) oraz pastwiska trwałe (klasy bonitacyjna PsV).

W związku z powyższym, zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwałą nr VI/37/11 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 10 maja 2011 r. uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty (obszar planistyczny Olmonty Wschód) i zgodnie z nim działki numer geod.: 247/17 i 247/23 oznaczono symbolami 3.24 MN, 5.1 ZP, Ws, przeznaczając je pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod zieleń urządzoną w dolinie dopływu rzeki Horodnianki. Linie rozgraniczające, poszczególne obszary planistyczne zostały szczegółowo opisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, tj. obszar 3.24 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obszar 5.1 ZP, Ws - zieleń urządzoną w dolinie dopływu rzeki Horodnianki.

Należy też zwrócić uwagę na art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wiąże zarówno organ wykonawczy gminy przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i radę gminy przy uchwalaniu tych planów, wobec czego gmina nie mogła w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poczynić ustaleń sprzecznych z zapisami w studium. Rada Gminy, dokonując obowiązku zbadania spójności rozwiązań projektu planu z polityką przestrzenną gminy, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwaliła plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty, który jest zgodny z tym studium.

Argumenty, podniesione w wezwaniu do usunięcia naruszenia prawa, nie są podstawą do podważenia legalności uchwalonego planu. W sytuacji, gdy w związku z uchwaleniem

i wprowadzeniem do obowiązującego porządku prawnego nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściciel lub użytkownik wieczysty, posiadający nieruchomości na terenie objętym planem dozna ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości lub jej części, w stosunku do stanu dotychczasowego albo korzystanie stosownie do dotychczasowego przeznaczenia stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, może zgłosić do gminy roszczenie odszkodowawcze w myśl art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku ograniczenia prawa własności, skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Gmina rekompensuje rzeczywiście poniesioną szkodę w postaci odszkodowania, wobec czego zarzuty zawarte w wezwaniu do usunięcia naruszenia prawa nie mogą być podstawą do uchylenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pan Marek Radulski skorzystał zresztą z możliwości dochodzenia odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, położonych w Olmontach, gm. Juchnowiec Kościelny, o nr geod. 247/17 i 247/23, występując z pozwem o zapłatę przeciwko Gminie Juchnowiec Kościelny na drogę postępowania sądowego, które toczy się przed Sądem Rejonowym w Białymstoku, I Wydział Cywilny (sygn.. akt I C 1041/16).

Podnieść również należy, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Rady Gminy Juchnowiec Kościelny Nr VI/37/11 z dnia 10 maja 2010 r., nie naruszył interesu prawnego Pana Marka Radulskiego, gdyż mógł on realizować inwestycję w drodze pozwolenia na budowę, jednak świadomie z tego prawa nie skorzystał. W dniu 17 lutego 2017 r. na posiedzeniu niejawnym, które odbyło się przed Sądem Rejonowym w Białymstoku, w sprawie z powództwa Pana Marka Radulskiego przeciwko Gminie Juchnowiec Kościelny o zapłatę, Pan Marek Radulski twierdził, iż pozwolenie na budowę, wydane na przedmiotowe działki przestały obowiązywać, a jednocześnie wskazał, że po wydaniu planu miejscowego, nie zamierzał on realizować inwestycji, wynikających z pozwolenia na budowę. Należy więc zauważyć, że z uwagi na brak zamiaru podjęcia inwestycji przez Pana Radulskiego, nie można mówić o naruszeniu jego interesu prawnego.