

Uchwała Nr
Rady Gminy Suszec z dnia 28 marca 2024 r.

**w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia interesu prawnego
w uchwale Rady Gminy Suszec**

Na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.)

**Rada Gminy Suszec
uchwala, co następuje:**

§ 1

Odmówić uwzględnienia wezwania właścicieli działki nr 1466/94, położonej w Rudziczce, arkusz mapy 1 (zwanymi dalej w treści uchwały Wzywającymi) do usunięcia naruszenia Ich interesu prawnego w związku z uchwaleniem przez Radę Gminy Suszec Uchwały Nr LXIV/593/2024 Rady Gminy Suszec z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północnej części sołectwa Rudziczka i terenów położonych w północno zachodniej części sołectwa Suszec.

§ 2

Zobowiązać Przewodniczącego Rady Gminy Suszec do doręczenia niniejszej uchwały Wzywającym.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Krzyszyna Kluss

Rada Gminy
KT 1765

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia interesu prawnego w uchwale Rady Gminy Suszec

W dniu 19 lutego 2024 r. (data wpływu do Urzędu Gminy Suszec) Wnioskodawcy, zwani dalej Wzywającymi, złożyli wezwanie do usunięcia naruszenia prawa w uchwale Nr LXIV/593/2024 Rady Gminy Suszec z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północnej części sołectwa Rudziczka i terenów położonych w północno zachodniej części sołectwa Suszec, (zwanej dalej uchwałą lub mpzp) polegającym na przeznaczeniu w mpzp działki nr 1466/94 pod tereny oznaczone symbolami: E 1R z podstawowym przeznaczeniem dla rolnictwa oraz E 3MNU z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Zdaniem Wzywających ostatnia zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suszec (zwane dalej studium lub SUiKZP) ustala przeznaczenie ich działki pod teren działalności produkcyjnej, baz, magazynów i składów - P2, które było zgodne z ich wnioskiem. Natomiast działka 1466/94 w mpzp została przeznaczona pod tereny rolnicze - E 1R z oraz pod teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej - E 3MNU mimo, że żaden wniosek z ich strony w sprawie takiego przeznaczenia działki do mpzp nie został złożony. Zdaniem Wzywających poważne wątpliwości budzi również tryb wprowadzonych zmian w obu aktach planistycznych z uwagi na fakt, że zmiana SUiKZP uwzględniała ich wniosek ustanawiając na tym obszarze teren działalności produkcyjnej, baz, magazynów i składów - P2, natomiast wprowadzona zmiana w mpzp została ustalona bez ich wniosku. Zaznaczają również, że zmiana przeznaczenia działki nastąpiła na etapie II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i zgodnie z procedurą, powinno nastąpić kolejne wyłożenie „celem rozpatrzenia wprowadzonych zmian”. Zdaniem wzywających takie działanie naruszają ich zaufanie do Władz Gminy, ponieważ „działania planistyczne idą w kierunku ograniczenia wartości działek w razie ewentualnych negocjacji z potencjalnymi inwestorami na tym terenie”. Wzywający dołączyli pismo z dnia 11.03.2021 r. w sprawie wniesienia uwagi do projektu zmiany SUiKZP opatrzone podpisami 11 osób.

Dokonując analizy faktycznej i prawnej stanu związanego z wezwaniem Wnioskodawców podnieść należy, co następuje:

1. Ww. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suszec zostało, uchwalone uchwałą Rady Gminy Suszec Nr VIII/47/59/2011 z dnia 26 maja 2011 r. i zmienione: uchwałą Rady Gminy Suszec Nr XII/58/2012 z dnia 2 sierpnia 2012 r., uchwałą Rady Gminy Suszec Nr II/11/2018 z dnia 29 listopada 2018 r., **uchwałą Rady Gminy Suszec Nr XL/348/2021 z dnia 22 grudnia 2021 r.** na podstawie, którego działka nr 1466/94 leży w ramach jednostki urbanistycznej P2 – działalności produkcyjnej, technologicznej, baz, magazynów, składów. Wprowadzone zmiany do studium uchwałą Rady Gminy Suszec nr XL/348/2021 z dnia 22 grudnia 2021 r. w zakresie m. in. „przeznaczenia terenów” (poniżej wypis z ustaleń studium - druga kolumna tabeli wypisu z uchwały Rady Gminy Suszec Nr XL/348/2021 z dnia 22 grudnia 2021 r.) położonych w ramach ww. jednostki urbanistycznej P2 obejmują (obok utrzymanych przeznaczeń terenów), między innymi:

1.7.P2 Zabudowę usługową,

1.8.P2 Dopuszczenie zachowania oraz modernizacji istniejącej zabudowy,

1.9.P2 Rolnicze wykorzystanie terenów w formie upraw polowych oraz łąk i pastwisk.

Przedstawione i wprowadzone ww. uchwałą dodatkowe „przeznaczenia terenów” dla jednostki urbanistycznej P2, dawały właścicielom możliwość ponownej decyzji, co do podstawowego przeznaczenia ich działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. I tak też się stało, na etapie I wyłożenia osoby podpisane na piśmie z dnia 11.03.2021 r. (pismo dołączone przez Wzywających), zmieniły zdanie i wniosły uwagi o inne przeznaczenie ich działek. Wprowadzone nowe „przeznaczenia terenów” dla jednostki P2 pod pozycjami nr 1.7.P2, 1.8.P2 i 1.9.P2 były analizowane i szeroko dyskutowane na etapie procedowania tego studium z mieszkańcami. Wprowadzone do studium ww. zapisy „przeznaczenia terenów” z całą pewnością nie miały i nie mają na celu zaniżenie wartości nieruchomości. Wprowadzone zmiany miały być zabezpieczeniem dla mieszkańców i właścicieli działek w jakim otoczeniu i jakiej strefie buforowej od terenów produkcyjnych

chcą mieszkać – tak należy rozumieć nowe ustalenia dla jednostki P2. Z tej możliwości mieszkańcy skorzystali (złożyli uwagi do procedury mpzp, a Wójt je rozpatrzył).

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUSZEC			
Część B – Ustalenia studium			
Symbol i nazwa jednostki urbanistycznej	I. Przeznaczenia terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów	III. Zasady kształtowania ładu przestrzennego
P2 – działalności produkcyjnej, technologicznej, baz, magazynów i składów	<p>I.1.P2 Zakłady produkcyjne, bazy, składy, magazyny, w tym handel hurtowy.</p> <p>I.2.P2 Urządzenia i obiekty obsługi komunikacji kołowej, w tym stacje paliw.</p> <p>I.3.P2 Urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi.</p> <p>I.4.P2 Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.</p> <p>I.5.P2 Zieleń urządzonej i izolacyjna, obiekty małej architektury.</p> <p>I.6.P2 Urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, zgodnie z UO.8. i UO.9.</p> <p>I.7.P2 Zabudowa usługowa.</p> <p>I.8.P2 Dopuszcza się zachowanie oraz modernizację istniejącej zabudowy.</p> <p>I.9.P2 Rolnicze wykorzystanie terenów w formie upraw polowych oraz łąk i pastwisk.</p> <p>I.10.P2 Możliwość realizacji zbiorników retencyjnych.</p>	<p>II.1.P2 Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 80 %.</p> <p>II.2.P2 Minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie 10 %.</p> <p>II.3.P2 Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych: - 25 miejsc na 100 zatrudnionych, - 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej w biurach.</p>	<p>III.1.P2 Maksymalna wysokość obiektów w 20 m przy dopuszczeniu obiektów wyższych jeżeli wymaga tego technologia prowadzonej działalności gospodarczej.</p> <p>III.2.P2 Miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach realizacji inwestycji lub w promieniu dojazdu pieszego 300 m.</p> <p>III.3.P2 Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.</p>
			<p>IV.1.P2 Zasady ochrony środowiska przyrodniczego zapisano w pkt 4 niniejszych ustaleń studium.</p> <p>IV.2.P2 Zasady ochrony środowiska kulturowego zapisano w pkt 5 niniejszych ustaleń studium.</p> <p>IV.3.P2 Zakazuje się realizacji obiektów składowania odpadów oraz spalarni odpadów.</p> <p>IV.4.P2 Zakazuje się lokalizowania inwestycji przemysłowych mogących pogorszyć stan środowiska.</p>

Wypis z uchwały Rady Gminy Suszec Nr XL/348/2021 z dnia 22 grudnia 2021 r. dotyczące ustaleń jednostki urbanistycznej P2. Kolorem niebieskim zaznaczone są nowe zapisy, które zostały wprowadzone do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suszec ww. uchwałą.

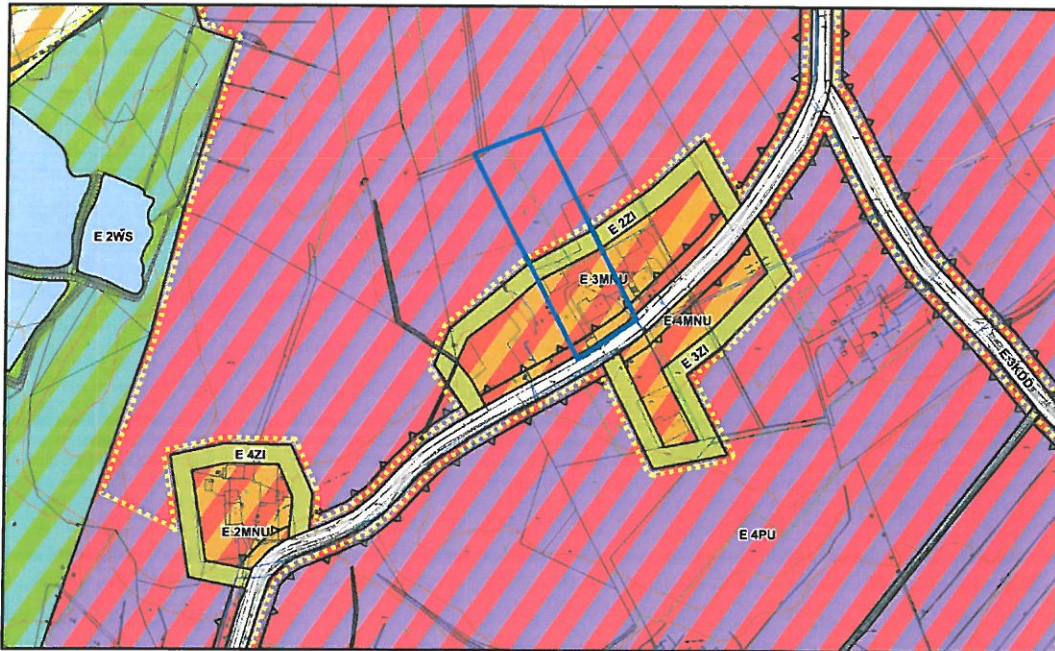
Zatem zgodnie z ustaleniami ww. studium, możliwe „przeznaczenia terenów”, ustalone dla jednostki urbanistycznej P2, tworzą zamknięty katalog możliwych „przeznaczeń terenów”, które można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z powyższym dla działki nr 1466/94 w studium ustalono jednostkę urbanistyczną P2, natomiast w mpzp na podstawie złożonych uwag i przeprowadzonych dyskusjach publicznych ustalono teren rolniczy E 1R na podstawie ustalenia studium „1.9.P2 Rolnicze wykorzystanie terenów w formie upraw polowych oraz łąk i pastwisk” oraz teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej - E 3MNU na podstawie ustalenia studium „1.7.P2 Zabudowę usługową, 1.8.P2 Dopuszczenie zachowania oraz modernizacji istniejącej zabudowy”. **Nadanie jednej z kategorii przeznaczeń w mpzp ustalonych dla jednostki P2 nie stanowi naruszenia ustaleń studium** (oczywiście przy respektowaniu pozostałych ustaleń studium dla ww. jednostki, w szczególności dotyczących zasad ochrony i kształtowania środowiska).

2. W uchwale Nr LXIV/593/2024 Rady Gminy Suszec z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północnej części sołectwa Rudziczka i terenów położonych w północno zachodniej części sołectwa Suszec, opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Śląskiego dnia 8 lutego 2024 r. poz.1235, działka nr 1466/94 przeznaczona jest pod tereny oznaczone symbolami: E 1R z podstawowym przeznaczeniem dla rolnictwa oraz E 3MNU z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, przy czym zgodnie z ustaloną w ww. miejscowym planie definicją przez teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej – należy rozumieć teren, na którym oba przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach (§ 3 ust. 1 pkt 9).

Ustalenie przeznaczenia terenów położonych w ramach jednostki urbanistycznej P2 (jednostka ustalona w studium) na etapie sporządzania mpzp (w ramach możliwych przeznaczeń ustalonych dla jednostki urbanistycznej P2) następowało przy czynnym udziale społeczności lokalnej - dyskusja publiczna na etapie I wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu, która miała miejsce w dniu 24.10.2022 r., i poprzez złożone uwagi do projektu miejscowego planu dotyczące terenów sąsiadujących z działką nr 1466/94 (uwaga nr 5 z dnia 8.11.2022 r. i uwaga nr 17 z dnia 12.11.2022 r. zgodnie z załącznikiem nr 1 do zarządzenia nr GPN.0050.30.2022 Wójta Gminy Suszec z dnia 9.12.2022 r.).

Projekt miejscowego planu został po raz I wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3.10.2022 r. do

3.11.2022 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 17.11.2022 r.



Wyrys z projektu mpzp z I wyłożenia do publicznego wglądu, do którego zostały złożone m.in. uwagi nr 5 i 17. Kolorem niebieskim zaznaczono działkę nr 1466/94 (działka wzywających)

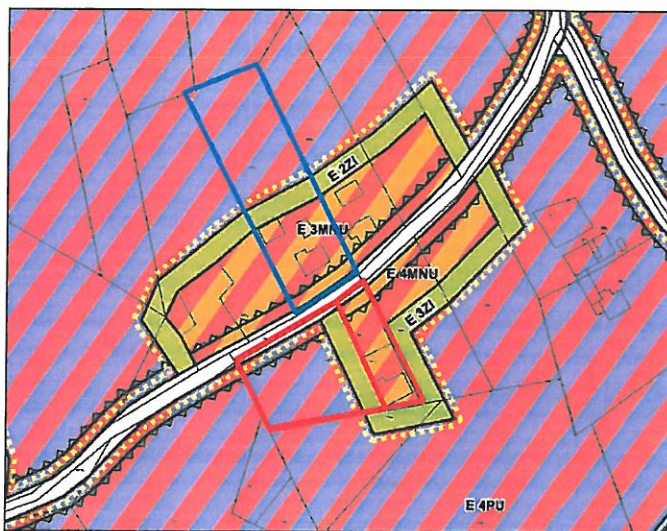
Co istotne w trakcie I wyłożenia planu do publicznego wglądu w dyskusji publicznej brały udział oraz złożyły uwagi osoby, które podpisały się pod pismem z dnia 11.03.2021 r. dołączonym do wezwania. Osoby te, będące właścicielami działek wskazanego obszaru na etapie I wyłożenia projektu przedmiotowego planu do publicznego wglądu wnioskowoły o:

- część treści uwagi nr 5 - pozostawienie działek nr 711/93, 283/93, 158/92, 713/62 jako rolnicze (R i MNU) – nie wyrażam zgody na PU. Wskazana w uwadze działka nr 283/93 bezpośrednio sąsiaduje z działką nr 1466/94 objętą przedmiotowym wezwaniem, a działka nr 158/92 położona jest po przeciwległej stronie ul. Woszczyckiej i ww. pozostałych działek.



Wyrys z I wyłożenia - kolorem czerwonym zaznaczono działki nr 283/93, 158/92, 713/62. Kolorem niebieskim zaznaczono działkę nr 1466/94 (działka wzywających)

- część treści uwagi nr 17 - pozostawienie działek nr 1193/97, 1194/97, jako budowlano – usługowe zgodnie z nowym planem – wyrażam zgodę, a nie wyrażam zgody, by dla działki nr 542/97 zmieniono przeznaczenie z rolnej na przemysłową.

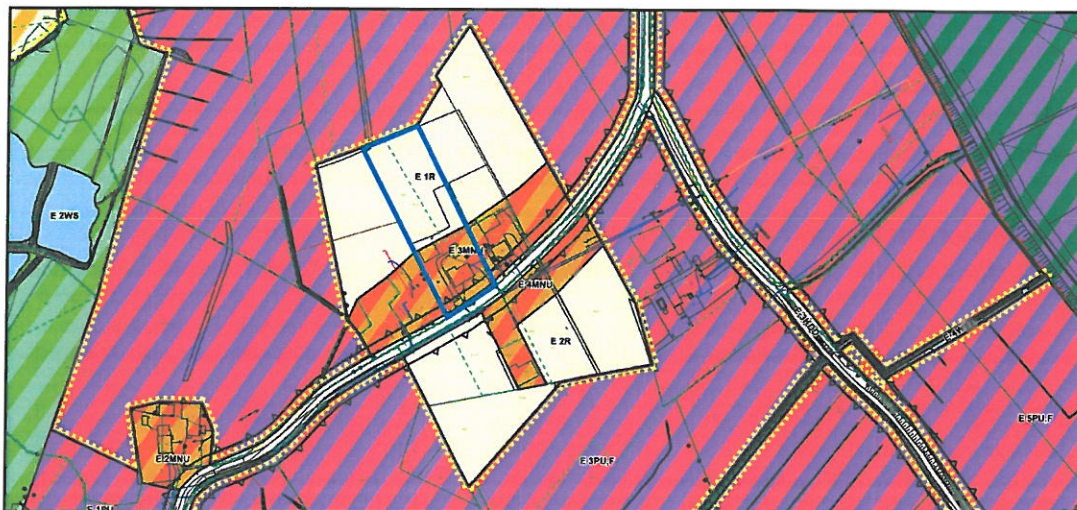


Wyrys z I wyłożenia - kolorem czerwonym zaznaczono działki nr 1193/97, 1194/97 i 542/97 (uwaga nr 17). Kolorem niebieskim zaznaczono działkę nr 1466/94 (działka wzywających)

Zgodnie wyrysem z I-go wyłożenia działki wskazane w uwagach nr 5 i 17 miały wówczas przeznaczenie: E2PU i E4PU (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej); E2MNU i E3MU (tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej); E2ZI i E3ZI (tereny zieleni izolacyjnej). Na etapie I wyłożenia działka Wzywających nr 1466/94 miała identyczne przeznaczenie, co działki opisane w uwagach. Na tym etapie Wzywający nie złożył żadnej uwagi, pisma, a już na etapie I-go wyłożenia działka nr 1466/94 była przeznaczona m. in. pod teren E2MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Organ sporządzający przedmiotowy projekt miejscowego planu – Wójt Gminy Suszec rozpatrzył złożone uwagi, w tym wyżej omówione i uwzględnił uwagi nr 5 i 17 w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (E 3MNU, E 4MNU) i terenów rolniczych (E1R i E2R). Uwzględnienie uwag poprzez zmianę przeznaczenia działki z terenów PU (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej) na tereny R (tereny rolnicze) z całą pewnością nie miało na celu zaniżenia wartości nieruchomości tylko uwzględniono uwagi z powodu obaw mieszkańców, którzy uczestniczyli w procedowaniu planu, że wskazany bufor w projekcie planu jest niewystarczający, by zabezpieczyć ich domy, miejsca zamieszkania przed zabudową produkcyjną, hałasem itd., które mogą dochodzić od strony terenów produkcyjnych.

Sposób rozpatrzenia i uwzględnienia odzwierciedla projekt planu, który został wyłożonych do publicznego wglądu po raz II w dniach od 23.06.2023 r. do 24.07.2023 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 07.08.2023 r.



Wyrys z projektu mpzp z II wyłożenia do publicznego wglądu. Kolorem niebieskim zaznaczono działkę nr 1466/94 (działka wzywających)

Na etapie II wyłożenia do publicznego wglądu strona Wzywająca również nie złożyła uwagi, ani żaden inny właściciel działki z tego obszaru w zakresie zmiany przeznaczenia działek, więc kolejne III wyłożenie do publicznego wglądu bez jakiegokolwiek zmiany nie miało sensu, a jedynie przedłużyłoby procedurę uchwalenia tego planu o kolejne miesiące.

Mając powyższe na uwadze wezwanie dotyczy zmiany przeznaczenia terenu działki nr 1466/94 w stosunku do przeznaczenia ustalonego w uchwalonym przez Radę Gminy Suszec miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północnej części sołectwa Rudziczka i terenów położonych w północno zachodniej części sołectwa Suszec, co wynika z treści wezwania.

Z tych też względów podniesione zarzuty nie zasługują na uwzględnienie.

WÓJT
Marian Pawlas