

Projekt

z dnia 2 stycznia 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie rozpatrzenia petycji zarejestrowanej pod nr RM.152.009.2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 9 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870)

**Rada Miejska w Kłobucku uchwała, co następuje:**

§ 1. Nie uwzględnia się petycji wniesionej w dniu 23.10.2023 r., zarejestrowanej pod nr RM.152.009.2023, w sprawie uchylenia uchwały nr 552/LXII/2023 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 27.06.2023 r. oraz przystąpienia do uchwalenia zmiany studium dla obrębu Biała Górna i Biała Dolna.

§ 2. Uzasadnienie dla sposobu rozpatrzenia petycji stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Kłobucku do zawiadomienia wnoszącego petycję o sposobie rozpatrzenia petycji.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY  
Komisji Skarg, Wniosek i Petycji  
Grzegorz Dobosz

RADCA PRAWNY  
mgr Wanda Balas

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Kłobucku

z dnia.....2024 r.

Do Rady Miejskiej w Kłobucku 23.10.2023 r. wpłynął wniosek, zakwalifikowany jako petycja w sprawie uchylenia uchwały nr 552/LXII/2023 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 27.06.2023 r. oraz przystąpienia do uchwalenia zmiany studium dla obrębu Biała Górna i Biała Dolna. Przewodniczący Rady skierował petycję do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji w celu zbadania jej zasadności. Na posiedzeniu 13 grudnia 2023 r. Komisja zapoznała się z dokumentem i dokonała analizy przedmiotowego pisma. W wyniku uzyskanych informacji oraz dokonanych ustaleń, Komisja doszła do następujących wniosków:

W dniu 24 września bieżącego roku weszły w życie przepisy reformujące proces planowania i zagospodarowania przestrzennego (opublikowana dnia 24 sierpnia 2023 r. w Dzienniku Ustaw ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – Dz.U. z 2023 r. poz. 1688). Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza nowe narzędzie planistyczne, jakim jest plan ogólny gminy w randze aktu prawa miejscowego, który ma być uchwalony obligatoryjnie dla całego obszaru gminy, w terminie do 31 grudnia 2025 r. Plan ogólny gminy, w zakresie ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego, zastąpi dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, podczas gdy polityka przestrzenna gminy stanie się elementem strategii rozwoju gminy.

Zgodnie z obowiązującymi od września br. przepisami organ gminy został pozbawiony prawa do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a zobowiązany został do sporządzenia planu ogólnego.

W tym miejscu wyjaśnić należy, że zasady tworzenia ww. dokumentu zasadniczo odbiegają od dotychczasowo obowiązujących w stosunku do studium a podstawowym celem ustawodawcy jest doprowadzenie do ograniczenia wyznaczania nowych terenów budowlanych, przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową. Przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy, w ramach istniejącej zabudowy. Ponadto, w przypadku gdy na obszarach objętych planem ogólnym suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref wielofunkcyjnych wyłącznie na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Zgodnie z powyższymi ustaleniami ustawowymi tut. organ posiada obecnie uprawnienia do wyznaczenia terenów budowlanych, poza już zainwestowanymi lub przeznaczonymi w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe, jedynie w przypadku wykazania niedostatku terenów budowlanych i nie posiada podstawy prawnej do uwzględniania obowiązujących decyzji o warunkach zabudowy.

Podnieść należy, że jedynie na sytuację prawną inwestora, który legitymuje się decyzją o warunkach zabudowy i wydanym na jej podstawie ostatecznym pozwoleniem na budowę, nie mają wpływu ustalenia miejscowego planu uchwalonego w późniejszym czasie. Szczególnie istotna w kontekście przedmiotowego problemu jest treść art. 65 ust. 2 ustawy, zgodnie z którym reguła wygaśnięcia decyzji nie obowiązuje, jeżeli na jej podstawie zostało wydane pozwolenie na budowę. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 7 listopada 2019 roku sprecyzował, że „zachowanie mocy decyzji o warunkach zabudowy odnosi się tylko do konkretnej, wydanej już ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę”.

Wyjaśniając działania planistyczne tut. organu, należy poinformować, że postępując zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Kłobucka dokonał oceny aktualności studium i planów miejscowych, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenił postępy procesu opracowywania planów miejscowych oraz opracował wieloletni program ich sporządzania. Powyższe działania zakończyły się uchwałą Nr 171/XVIII/2020 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 11 lutego 2020 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck. Rada Miejska w Kłobucku w powyższym dokumencie potwierdziła aktualność obowiązującego

studium na dzień 11 lutego 2020 r. oraz przewidziała, że Burmistrz Kłobucka przystąpi do bezzwłocznego sporządzania planów miejscowych, w tym planu miejscowego dla obrębu Biała Górna, najpóźniej w 2023 r.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że działania Burmistrza Kłobucka, tj. przedłożenie Radzie Miejskiej w Kłobucku do uchwalenia projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Biała Górna, są wypełnieniem obowiązku nałożonego przez Radę Miejską w Kłobucku.

Podkreślić należy, że podjęcie procedur zmierzających do uchwalenia planu miejscowego, a co za tym idzie możliwość ograniczenia wydawania kolejnych decyzji o warunkach zabudowy, dla znacznej liczby budynków mieszkalnych, głównie na terenach rolniczych, nieposiadających odpowiedniego uzbrojenia, jest działaniem właściwym, nie tylko z uwagi na ład przestrzenny i ekonomiczne wykorzystanie przestrzeni, ale jest szczególnie korzystne dla osób już takimi decyzjami dysponujących. Jak podniesiono wyżej, ilość terenów budowlanych możliwych do zabudowy została w nowym porządku planistycznym drastycznie ograniczona i ustalając warunki na nowych obszarach, maleje prawdopodobieństwo zagospodarowania, jako budowlanych, terenów, dla których warunki zabudowy już ustalono.

Przystąpienie do procedowania planu miejscowego, na podstawie uchwały nr 552/LXII/2023 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 27.06.2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Biała Górna, nie wpływa na działania wnioskodawców, zmierzające do uzyskania pozwoleń na budowę, dla których to decyzje o warunkach zabudowy zostały wydane. W razie posiadania takiej decyzji, celem zabezpieczenia możliwości realizacji planowanych inwestycji, w związku z obawą ustalenia w planie miejscowym odmiennego przeznaczenia terenów, należy dokonać zgłoszenia budowy lub uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę, która jest decyzją administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych, skuteczną także wobec ustaleń planu miejscowego. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18.09.2003, IV SA 290/2001, na postępowanie o wydanie *pozwolenia na budowę* nie ma wpływu to, że w czasie jego trwania gmina rozpocznie prace nad *uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Jednocześnie wyjaśnić należy, że w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje się terminu, w jakim należy rozpocząć procedury planistyczne, co upoważnia tut. organ do swobodnego regulowania tym procesem w zależności, m.in. od możliwości budżetowych.

Pokreślić należy, że uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostaje bez wpływu na proces, w którym zainteresowani ponoszą koszty związane z wykonaniem dokumentacji projektowych, może on być kontynuowany i zakończony.

Wyjaśnić należy, że decyzja o warunkach zabudowy stanowi jedynie rodzaj wiążącej informacji o ogólnym możliwym sposobie zagospodarowania konkretnej nieruchomości, nie przesądzając zarazem, czy taka inwestycja w ogóle powstanie, ani jaki będzie jej ostateczny, precyzyjnie określony kształt. Zgodnie bowiem z art. 63 ust. 1 i 3 ustawy, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu, ani nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter wyłącznie deklaratoryjny, co oznacza, że nie konstytuuje żadnych praw czy obowiązków nieprzewidzianych w ustawie lub akcie wykonawczym. Jest ona dokumentem niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę i nie wiąże organu na etapie sporządzania planu ogólnego, czy planów miejscowych.

Procedura uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, dla zabudowy mieszkaniowej, dla podmiotów posiadających ostateczne decyzje o warunkach zabudowy, zamyka się w maksymalnie 6 miesiącach. Czas przewidziany w ustawie Prawo budowlane, na obsługę wniosku nakazuje staroście wydać decyzje w sprawie pozwolenia na budowę w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie.

W dniu 20.11.2023 r. w miejscowości Biała odbyło się spotkanie zainteresowanych mieszkańców z przedstawicielami tut. Urzędu, w tym z Burmistrzem Kłobucka. Na spotkaniu szczegółowo omówiono proces planistyczny, zmiany ustawowe i planowane działania organu. Mieszkańcy wyrazili podzielone, niejednomyślne opinie. Część mieszkańców podtrzymało swój sprzeciw wobec procedowania sporządzenia planu miejscowego dla obrębu Biała Górna.

Biorąc powyższe pod uwagę, stwierdzić należy, że przedmiotowa petycja nie znajduje uzasadnienia. W miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tut. organ sporządzi plan ogólny, którego uchwalenie planowane jest nie później niż do końca 2025 r. Natomiast prace nad

sporządzeniem planu miejscowego dla obrębu Biała Górna nie zostały dotychczas wdrożone i nie zostały zaplanowane w nadchodzącym roku budżetowym.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji, mając na uwadze uzyskane informacje i wyjaśnienia oraz poczynione ustalenia, uznała złożoną petycję za niezasługującą na uwzględnienie i podjęcie takiego stanowiska rekomenduje Radzie Miejskiej.

*Pouczenie, o którym mowa w art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach: sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.*

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Komisji Skarg, Wniosków i Petycji**

**Grzegorz Dobosz**