

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jastrzębiu

o sposobie rozpatrzenia uwag

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla części miejscowości Gąsawy Plebańskie i części miejscowości Gąsawy Rządowe

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rady Gminy w Jastrzębiu po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, rozstrzyga w następujący sposób:

UWAGI wniesione do I-go wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 17.06.2021 r. do 09.07.2021 r. (termin składania uwag: 23.07.2021 r.)

UWAGA nr 1 obejmująca działki nr 298, 299, 300, 301, 302 w obrębie Gąsawy Plebańskie, o treści:

W związku z powstającym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gąsawy Plebańskie i części miejscowości Gąsawy Rządowe składamy kategoriyczny sprzeciw, do części planu obejmującego działki nr 298, 299, 300, 301 i 302 o powierzchni 6,14 ha znajdujących się w miejscowości Gąsawy Plebańskie, będącymi naszą własnością.

Na części tych działek znajduje się obecnie czynna kopalnia piasku z ważną koncesją do 28 października 2025 roku, po wygaśnięciu, której, planujemy sprzedaż działek, na których przyszły właściciel chce prowadzić hodowlę drobiu. Na potwierdzenie tego faktu zawarliśmy przedwstępną umowę sprzedaży opiewającą na znaczną kwotę, jednocześnie przyszły nabywca wystąpił do Urzędu Gminy Jastrzęb o wydanie decyzji środowiskowej, która umożliwi mu zrealizowanie celu gospodarczego.

Na terenie wyrobiska, mimo że zostanie zrehabilitowane zgodnie z warunkami koncesji, to brak warstwy ziemi urodzajnej, oraz jego zagłębienie uniemożliwia uprawianie roli, co zakłada powstający plan. Tereny te przed wyeksploatowaniem piasku już posiadały V i VI klasę ziemi, co uniemożliwiało prowadzenie upraw, by były opłacalne. Natomiast zagłębienie terenu po wyrobisku jest idealnym miejscem na lokalizację hodowli drobiu lub innego inwentarza, co jest typową działalnością rolniczą. Również odległość od najbliższych zabudowań mieszkalnych, która wynosi około 500m, kilkakrotnie przeważa odległość określoną prawnie, przez co działalność nie będzie miała negatywnego wpływu na komfort okolicznych mieszkańców.

Uchwała Rady Gminy w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gąsawy Plebańskie i części miejscowości Gąsawy Rządowe, uznaje za zasadne przystąpienie do sporządzenia zmiany planu argumentując, że zmiana została zainicjowana przez właścicieli działek, co mija się z prawdą. Jak wynika z powyższego, nasz cel gospodarczy pozostaje zupełnie inny, o czym gmina widziała, czynnie uczestnicząc w wydawaniu decyzji środowiskowej dotyczącej tych właśnie działek. Pan Wójt Gminy Jastrzęb ponownie mija się z prawdą twierdząc, że zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do planu, uchwalenie go może wpłynąć w sposób pozytywny na budżet Gminy Jastrzęb. Wprowadzając ten plan Gmina poniesie jedynie straty pozbawiając się dotychczasowych opłat za eksploatację złoża, oraz przyszłych z podatków od prowadzenia działalności rolniczej lub poza rolniczej na tym terenie.

Ponadto wprowadzając plan, Gmina znacząco obniża wartość naszych nieruchomości, przez co naraża się na wypłatę odszkodowania zgodnie z Art. 37 ust 12 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku, oraz ograniczając nam swobodę gospodarczą, naraża się na poniesienie dużych strat finansowych z powodu, odszkodowania za wycofanie się naszego kontrahenta z podpisanej umowy warunkowej zawartej w dniu 04.10.2019 roku, tym samym utracenia przyszłych korzyści.

Dziwi nas również fakt, że plan w części Gąsawy Plebańskie dotyczy tylko naszych działek, co odczytujemy, jako działanie tendencyjne, szkodliwe dla nas jako przedsiębiorców, które zabrania nam możliwość jakiegokolwiek zabudowy naszych działek, jednocześnie narzucając jedynie uprawę roli na działkach, które w żadnym stopniu się do tego nie nadają, stawiając ten plan jako nie realny i zupełnie oderwany od rzeczywistości.

Dlatego wnioskujemy o odstąpienie od uchwalania planu w części obejmującej nasze działki i o wydanie decyzji środowiskowej, która pozwoli na realizację naszego celu gospodarczego, przyczyniając się tym samym do większych rzeczywistych wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków, oraz powstania nowych miejsc pracy.

Jeśli mimo naszego sprzeciwu, Gmina uchwali proponowany plan, będziemy zmuszeni dochodzić swoich praw z tytułu ograniczania możliwości działalności gospodarczej, znaczonego obniżenia wartości nieruchomości, tym samym utraconych korzyści, na drodze sądowej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jastrzębiu: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Jak zaznaczył sam składający uwagę na obszarze opracowania znajduje się obecnie kopalnia piasku, związana ze złożem kruszyw naturalnych *Gąsawy 4*. Koncesja na wydobycie powyższego złoża obowiązuje

do 28 października 2025 roku. Zgodnie z art. 125 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) „Art. 125. *Złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących.*” Również art. 72 ust. 1 pkt 2 powyższej ustawy mówi: „Art. 72. Ust. 1 *W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez: 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż.*” Z kolei art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późn. zm.) mówi: „Art. 95. 1. *Udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.*”

Powyższe przepisy jasno wskazują, iż udokumentowane złoża kopalin należy chronić. Projekt planu uzyskał również uzgodnienie Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie pismem znak WAR.5111.36.2021.MA L.dz.8938/3/2021 z dnia 24.03.2021 r., w którym organ stwierdził, że „*merytoryczne ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej i graficznej oraz przedłożone w projekcie rozwiązania zagospodarowania terenów górniczych są zbieżne z wymaganiami dotyczącymi ochrony tych terenów i wypełniają treści zawarte w art. 104 ust. 4 w związku z art. 104 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze...*”.

Kompletną ignorancją obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa byłoby więc dopuszczenie na przedmiotowych działkach realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Pogląd ten jest wyraźnie reprezentowany w judykaturze, co potwierdza m.in. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 grudnia 2009 r. II OSK 1661/09.

Zaznacza się również, iż nie ma możliwości przeznaczenia obszaru udokumentowanego złoża kopaliny pod jakąkolwiek zabudowę, dopóki złożo nie zostanie wybilansowane, co może mieć miejsce dopiero po złożeniu przez przedsiębiorcę realizującego wydobywanie wniosku o wykreślenie złoża z bilansu zasobów złóż kopalin oraz dopełnieniu wszelkich formalności z tym związanych (m.in. przeprowadzeniu rekultywacji, której kierunek na dzień dzisiejszy nie jest znany).

Abstrahując od powyższego, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dokument ten dla przedmiotowych działek przewiduje przeznaczenie rolnicze. Studium zakłada ponadto, iż „*W celu*

kształtowania ładu przestrzennego - m.in. w rozwiązaniach dotyczących rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjęto zasadę nierozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze.” oraz „Głównym założeniem niniejszego studium jest zatem takie kształtowanie przestrzeni, które wspiera działania, ograniczające rozpraszanie zabudowy i maksymalne wykorzystanie terenów już zagospodarowanych poprzez uzupełnianie istniejących układów przestrzennych, a także ograniczenie presji na niezagospodarowane tereny otwarte.” Dopuszczenie zatem do realizacji zabudowy w tak oddalonym od pozostałej zabudowy miejscu na gruntach rolnych byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Składający uwagę pisze „... o czym gmina wiedziała, czynnie uczestnicząc w wydawaniu decyzji środowiskowej dotyczącej tych właśnie działek”, czym mija się z prawdą bowiem decyzja środowiskowa dla przedmiotowych działek nie została jeszcze wydana.

Składający uwagę nie ma również racji pisząc „Gmina poniesie jedynie straty, pozbawiając się dotychczasowych opłat za eksploatację złoża...”, bowiem eksploatacja ta pomimo wejście w życie planu będzie dalej możliwa. Zgodnie bowiem z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) „Art. 35. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.”

Nie jest również prawdą, iż gmina naraża się na wypłatę odszkodowania, bowiem wartość nieruchomości nie ulega zmniejszeniu. Dla tego terenu nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w związku z czym nie może być mowy o zmniejszeniu jego wartości a przeznaczenie terenu jest zgodne z przeznaczeniem, jakie teren ten posiadał przed rozpoczęciem eksploatacji kopaliny. Nie może więc być mowy o utraconych korzyściach.

Dodać należy również, iż to gminie przysługuje tzw. władztwo planistyczne, którego podstawą jest art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Art. 3. 1. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.”

UWAGI wniesione do II-go wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 13.01.2022 r. do 03.02.2022 r. (termin składania uwag: 17.02.2022 r.)

W okresie wyznaczonym na składanie uwag podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały zgłoszone żadne uwagi.