

## PROJEKT NR 9

### UCHWAŁA NR XXVII/ /26 Rady Miejskiej w Miękinii z dnia 29 czerwca 2026 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi administracyjnej na uchwałę nr II/11/24 Rady Miejskiej w Miękinii z dnia 27 maja 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obrębów geodezyjnych Gałów i Zakrzyce w Gminie Miękinia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 935 z późn. zm.) oraz § 18 ust. 16 Statutu Gminy Miękinia przyjętego Uchwałą Rady Gminy Miękinia Nr XLIX/575/22 z dnia 30 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenie Statutu Gminy Miękinia, Rada Miejska w Miękinii uchwala, co następuje:

#### § 1

Rada Miejska wnosi o uwzględnienie/oddalenie/odrzućcie skargi [...] z dnia 20 maja 2026 r. (data wpływu do organu 26 maja 2026 r.) do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę nr II/11/24 Rady Miejskiej w Miękinii z dnia 27 maja 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obrębów geodezyjnych Gałów i Zakrzyce w Gminie Miękinia (w odniesieniu do działek nr ewidencyjny 38/1 i 38/2 w miejscowości Gałów w gminie Miękinia).

#### § 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miękinii.

#### § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą, podjętą przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe postępowanie jest przedmiotem skargi, zgodnie z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 kwietnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Projekt uchwały został przygotowany w celu rozpatrzenia skargi przez Radę. Wyłącza się jawność niniejszego projektu uchwały w zakresie imienia i nazwiska wymienionego w § 1, w związku z dyspozycją art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902) oraz na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej z dnia 14 maja 2016 r. L 119/1).

Dnia 26 maja 2026 r. wpłynęła do Rady Miejskiej w Miękinii skarga na uchwałę nr II/11/24 Rady Miejskiej w Miękinii z dnia 27 maja 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obrębów geodezyjnych Gałów i Zakrzyce w Gminie Miękinia w odniesieniu do działek nr ewidencyjny 38/1 i 38/2 w miejscowości Gałów w gminie Miękinia. Skarżący zarzucają w/w uchwale naruszenie przepisów prawa materialnego oraz zasad konstytucyjnych poprzez nieproporcjonalne ograniczenie sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości położonych na działkach nr 38/1 i 38/2 obręb Gałów. W szczególności skarżący podnoszą, że uchwała została podjęta z naruszeniem art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez nieuwzględnienie prawa własności jako jednej z podstawowych wartości podlegających ochronie w procesie planowania przestrzennego. Zdaniem skarżących przyjęte w planie rozwiązania prowadzą do nadmiernej ingerencji w przysługujące im uprawnienia właścicielskie i wykraczają poza granice dopuszczalnego władztwa planistycznego gminy.

Ponadto skarżący zarzucają naruszenie zasady proporcjonalności, wynikającej z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, wskazując, że ograniczenia wprowadzone nowym planem miejscowym nie pozostają w odpowiedniej relacji do celów publicznych, którym mają służyć. W ocenie skarżących gmina nie wykazała istnienia rzeczywistych i wystarczających przesłanek uzasadniających tak daleko idące ograniczenie możliwości zabudowy nieruchomości.

Skarżący podnoszą również zarzut naruszenia konstytucyjnej zasady ochrony praw nabytych oraz zasady zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa. Wskazują, że nabyli nieruchomość oraz rozpoczęli proces inwestycyjny w okresie obowiązywania wcześniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2009 r., który dopuszczał realizację inwestycji mieszkaniowej o znacznie większej intensywności. W ich ocenie nowy plan niweczy uzasadnione oczekiwania związane z możliwością zagospodarowania nieruchomości zgodnie z dotychczas obowiązującymi ustaleniami planistycznymi. Według skarżących skutkiem uchwalenia nowego planu jest istotne ograniczenie możliwości inwestycyjnego wykorzystania nieruchomości, w tym zmniejszenie dopuszczalnej liczby lokali mieszkalnych oraz powierzchni użytkowej planowanej zabudowy. W konsekwencji, zdaniem skarżących, uchwała prowadzi do znacznego obniżenia wartości ekonomicznej przedsięwzięcia oraz uniemożliwia realizację inwestycji w kształcie przewidzianym przed wejściem w życie zaskarżonych ustaleń planu miejscowego.

W związku z powyższym skarżący wnoszą o stwierdzenie nieważności uchwały w części dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 26MN, w zakresie odnoszącym się do działek nr 38/1 i 38/2 obręb Gałów, oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Analizując zarzuty zawarte w skardze, w pierwszej kolejności należy podkreślić, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej należy do zadań własnych gminy. W ramach przyznanego ustawowo władztwa planistycznego Rada Miejska jest uprawniona zarówno do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i do zmiany wcześniej obowiązujących rozwiązań planistycznych. Sama okoliczność, że nowe ustalenia planu różnią się od ustaleń planu obowiązującego wcześniej, nie świadczy o naruszeniu prawa.

Istota zarzutów skargi sprowadza się do twierdzenia, że w poprzednim planie miejscowym możliwa była realizacja inwestycji o większej intensywności zabudowy. Okoliczność ta pozostaje jednak bez znaczenia dla oceny legalności zaskarżonej uchwały. Właściciel nieruchomości nie posiada prawa do utrzymania określonych parametrów zabudowy wynikających z obowiązującego w danym czasie planu miejscowego. Dopuszczalność zmiany przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy stanowi jeden z podstawowych przejawów władztwa planistycznego gminy.

Nie można również podzielić stanowiska skarżących, jakoby doszło do naruszenia prawa własności. Zaskarżona uchwała nie pozbawiła nieruchomości charakteru budowlanego ani możliwości jej zabudowy. Dla przedmiotowego terenu nadal przewidziano funkcję mieszkaniową. Zmianie uległy jedynie parametry zagospodarowania terenu oraz intensywność możliwej zabudowy. Samo wprowadzenie ograniczeń w zakresie dopuszczalnej zabudowy nie świadczy jeszcze o naruszeniu prawa własności, gdyż określanie zasad zagospodarowania terenu stanowi podstawową funkcję miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia zasady proporcjonalności. Przy sporządzaniu planu miejscowego organ planistyczny zobowiązany jest uwzględniać nie tylko interes poszczególnych właścicieli nieruchomości, lecz także interes publiczny, potrzeby ładu przestrzennego oraz zasady zrównoważonego rozwoju. Ustalanie wskaźników zabudowy, parametrów urbanistycznych czy dopuszczalnej intensywności zagospodarowania terenu należy do kompetencji Rady Miejskiej. Sąd administracyjny nie jest natomiast uprawniony do zastępowania organu planistycznego w ocenie, jakie rozwiązania urbanistyczne są najbardziej właściwe dla danego obszaru.

Za bezzasadny należy uznać także zarzut naruszenia zasady ochrony praw nabytych i zaufania obywateli do państwa. Skarżący nie nabyli prawa do utrzymania niezmiennych ustaleń planu miejscowego. Sam fakt nabycia nieruchomości, przygotowania projektu budowlanego czy poniesienia określonych nakładów nie powoduje powstania po stronie właściciela uprawnienia do zachowania obowiązujących w danym momencie ustaleń planistycznych. Ponadto z treści skargi wynika, że decyzja o pozwoleniu na budowę została uchylona i sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania. Oznacza to, że w chwili wejścia w życie zaskarżonej uchwały skarżący nie dysponowali ostateczną decyzją administracyjną pozwalającą na realizację inwestycji w kształcie wskazywanym w skardze.

Na marginesie należy również wskazać, że procedura sporządzania planu miejscowego była prowadzona z zachowaniem wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy zapewnieniu zainteresowanym możliwości czynnego udziału w postępowaniu planistycznym.

Projekt planu był trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu, a informacja o wyłożeniach została podana do publicznej wiadomości w sposób przewidziany przepisami prawa. W toku procedury każdy zainteresowany miał możliwość zapoznania się z projektowanymi rozwiązaniami oraz zgłoszenia uwag do projektu planu.

Skarżący, pomimo że byli właścicielami nieruchomości objętych ustaleniami planu i mieli możliwość śledzenia przebiegu procedury planistycznej, nie wykazywali zainteresowania jej przebiegiem w stopniu odpowiadającym obecnie podnoszonym zarzutom. Nie można pominąć, że procedura planistyczna służy właśnie identyfikacji potencjalnych konfliktów oraz umożliwia właścicielom nieruchomości przedstawienie swoich stanowisk jeszcze przed uchwaleniem planu.

Dopiero po uchwaleniu planu skarżący zaczęli kwestionować rozwiązania, które były publicznie prezentowane na wcześniejszych etapach procedury. Okoliczność ta nie może wprawdzie pozbawiać ich prawa do wniesienia skargi, jednak osłabia argumentację, zgodnie z którą przyjęte rozwiązania były dla nich nieprzewidywalne lub zostały wprowadzone bez zapewnienia możliwości obrony ich interesów.

Należy również podkreślić, że zaskarżona uchwała podlegała kontroli nadzorczej Wojewody Dolnośląskiego, który jest organem ustawowo powołanym do badania zgodności uchwał organów gminy z prawem. Pomimo przeprowadzenia tej kontroli Wojewoda nie stwierdził podstaw do wydania rozstrzygnięcia nadzorczego ani zakwestionowania legalności uchwały. Okoliczność ta potwierdza, że w toku procedury planistycznej nie doszło do takich naruszeń prawa, które uzasadniałyby wyeliminowanie uchwały z obrotu prawnego w ramach nadzoru sprawowanego przez organ administracji rządowej.

W ocenie organu argumentacja skarżących koncentruje się przede wszystkim na ekonomicznych skutkach zmiany planu miejscowego. Tymczasem ewentualne zmniejszenie opłacalności zamierzenia inwestycyjnego nie przesądza o niezgodności uchwały z prawem. Przedmiotem kontroli sądu administracyjnego jest legalność aktu planistycznego, a nie ocena rentowności planowanej inwestycji.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że zaskarżona uchwała została podjęta w granicach kompetencji przysługujących Radzie Miejskiej w Miękinii, a skarżący nie wykazali, aby doszło do naruszenia przepisów prawa w stopniu uzasadniającym stwierdzenie jej nieważności. Rada Miejska, podczas uchwalania skarżonego planu szczegółowo przeanalizowała całą dokumentację planistyczną, zapoznała się z protokołami z dyskusji publicznych i podejmując uchwałę 27 maja 2024 r. była w pełni przekonana o słuszności swojej decyzji, tym samym na obecnym etapie nie znajduje zasadności uwzględnienia skargi albowiem z tak sformułowanymi zarzutami nie sposób się zgodzić.