

**UCHWAŁA NR VIII/80/2015  
RADY GMINY KROKOWA**

z dnia 27 maja 2015 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi [REDAKCYJNA] na działania  
Wójta Gminy Krokowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013r. poz. 594) w związku z art. 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zmianami)

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

§ 1. Po rozpatrzeniu skargi [REDAKCYJNA] na działania Wójta Gminy Krokowa z dnia 10 lutego 2015 roku i zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Krokowa w sprawie zarzutów przedstawionych w skardze, Rada Gminy Krokowa uznaje skargę za nieuzasadnioną z przyczyn określonych w uzasadnieniu do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady do przygotowania odpowiedzi i przesłania skarżącemu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Krokowa

**Zygmunt Piontek**

## Uzasadnienie

W dniu 19.02.2015 roku [REDAKTOR] złożył skargę do Rady Gminy na działanie Wójta . Powołując się na art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskodawca żąda wykupienia nieruchomości , będącej jego własnością , położonej w Karwieńskich Błotach , stanowiącej działkę gruntową o nr [REDAKTOR] o powierzchni 30 arów, wskazując wartość działki 66 000,00 zł jako cenę wykupu na dzień 09.02.2015r. , jak również wyraża zgodę na zaoferowanie jemu nieruchomości zamiennej.

Do w/w pisma [REDAKTOR] dołączył kopię aktu notarialnego [ Repertorium A nr 7415/2012].

W dniu 10.02.2015r. do Urzędu Gminy Krokowa od w/w Wnioskodawcy wpłynęło również pismo [REDAKTOR] z dnia 09.02.2014r. zatytułowane „Skarga” adresowane do Urzędu Gminy w Krokowej i do Rady Gminy w Krokowej .

Stan faktyczny i prawny.

Wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w obrębie ewidencyjnym Karwieńskie Błota , gmina Krokowa, w skład której wchodzi działka gruntowa o nr [REDAKTOR] o powierzchni 30 arów i 94 metry kwadratowe. Nieruchomość powyższą nabył na podstawie umowy sprzedaży w dniu 11.07.2012r. w Kancelarii Notarialnej w Łodzi , ul. Sienkiewicza 33/1 [ Repertorium A nr 7415/2012] jako działkę gruntu stanowiącą użytki oznaczone symbolem LIV – łąki trwale, co potwierdzał wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej wydany przez Starostwo Powiatowe w Pucku w dniu 28.03.2012r. i przedłożony do sporządzenia w/w umowy. Przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 11.07.2012r. była działka gruntu oraz udział wynoszący 1/361 w działkach gruntu (wymienione w akcie notarialnym) stanowiące wewnętrzne drogi dojazdowe o wartości, *na łączną kwotę*.

W dniu nabycia przez [REDAKTOR] działki nr [REDAKTOR] działka ta była działką niezabudowaną , położoną na terenie , dla którego brak było obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i nie została dla niej wydana decyzja o warunkach zabudowy. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa uchwalonego uchwałą Nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa w dniu 29 grudnia 2010 roku, obowiązującego w dniu nabycia w/w działki , działka znajdowała się w strefie funkcjonalnej oznaczonej kolorem białym – „obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Rada Gminy Krokowa w dniu 12.06.2013r. podjęła uchwałę Nr XXXV/389/2013 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych , położonego w rejonie „Łąk Karwieńskich” , która została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego w dniu 15.07.2013r. pod poz. 2825.

W przedmiotowym planie , działka nr [REDAKTOR] leży na terenie oznaczonym symbolem 03.R , przeznaczenie terenu – teren rolniczy. W ustaleniach planu dotyczących terenu 03.R , zawartych w § 9 pkt 1 3, 9 ustala się ochronę otwartej przestrzeni, ustala się zakaz groduczenia nieruchomości i ustala się zakaz zabudowy. Ponadto w zasadach ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego wskazano , że teren 03.R położony jest w zasięgu Otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu , dla którego obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

Przedmiotem skargi na uchwałę Rady Gminy Krokowa Nr XXXV/389/2013 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych , położonego w rejonie „Łąk Karwieńskich”, są postanowienia uchwały przewidujące dla działki nr [REDAKTOR] , objętej kartą terenu nr 03-R przeznaczenie terenu – teren rolniczy oraz ustalenie „zakaz groduczenia nieruchomości” i „zakaz zabudowy”.

W przypadku przedmiotowego planu przeznaczenie na cele rolnicze z zakazem zabudowy i zakazem

grodzenia było uzasadnione i wynikało z szeregu przeprowadzonych analiz w trakcie procedury sporządzania planu, m.in. z inwentaryzacji istniejącego stanu terenu, stanu prawnego, istniejących uwarunkowań przyrodniczych oraz obowiązujących przepisów prawa (NOChK, ONPK).

Zakaz zabudowy ustalony w planie jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Ze względu też na wartości przyrodnicze tego terenu i znajdowanie się tego terenu w tzw. korytarzu ekologicznym ustalono w planie zakaz grodzenia w celu umożliwienia migracji zwierząt i siedlisk.

Przeznaczenie tego terenu na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowej działki gruntu nr [REDAKTOWANE] i w żaden sposób nie ogranicza praw właściciela do prowadzenia działalności rolniczej na gruncie rolnym.

Wskazać również należy, że objęcie działki nr [REDAKTOWANE] strefą funkcjonalną – „obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej” zostało wprowadzone już na etapie sporządzania studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy i w trakcie sporządzania studium uprzedni właściciel nieruchomości nie wnosił żadnych uwag.

W trakcie procedury uchwalania planu, skarżący będąc już właścicielem działki nr [REDAKTOWANE] nie wniósł żadnej uwagi do planu.

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznaczył przedmiotowy teren na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Z uwagi zatem na treść studium oraz uwarunkowania wynikające z położenia terenu na, którym znajduje się przedmiotowa działka nie można uznać, że Rada przeznacząc nieruchomość [REDAKTOWANE] jako rolę z zakazem zabudowy i grodzenia postąpiła dowolnie czy nadużyła władztwa planistycznego. Ponadto do określenia szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu budowy, zobowiązywał gminę również wskazany art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy ustawy o ochronie środowiska i ustawy o ochronie przyrody.

Podkreślam, że Wojewoda w trakcie kontroli legalności skarżonej uchwały nie wniósł żadnych uwag do treści w/w planu.

Mając na uwadze powyższe skarga jest bezzasadna.

#### **Żądanie wykupienia nieruchomości – działki nr [REDAKTOWANE] położonej w Karwieńskich Błotach.**

Art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje, iż jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja powyższych roszczeń, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.

W art. 36 ust. 3 w/w ustawy przewidziano, iż „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2 może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości”.

Roszczenie wykupu nieruchomości wysuwane przez skarżącego jest w pełni bezzasadne. Nieruchomość nie utraciła swojej wartości, skarżący nie udowodnił, iż ograniczeniu uległo korzystanie z nieruchomości, a zatem nie spełnione zostały przesłanki do żądania wykupu. Gmina nie ma więc obowiązku wykupienia gruntu.

Informacyjnie wskazuje się na przepis zawarty w art. 37 ust. 10 w/w ustawy, zgodnie z którym „Spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne”. Zarówno żądanie odszkodowania, jak i odkupienia mogą być dochodzone w postępowaniu cywilnym po uprzednim wezwaniu gminy do zapłaty odszkodowania bądź odkupienia spornej działki.

Z przyczyn wskazanych wyżej skargę należy uznać za bezzasadną.