

Środa Wielkopolska, 17.11.2025 r.

Biuro Rady
w miejscu

Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w odpowiedzi na pismo Nr BR.1510.3.2025 z dnia 13.10.2025 r., w sprawie ustosunkowania się do wniosku sołtysa sołectwa Kijewa w zakresie spraw dotyczących wydziału, uprzejmie informuję, że gmina może podejmować działania wynikające z przepisów prawa i należące do jej kompetencji. Nie może zatem na inwestora nakładać obowiązków nie wynikających z żadnego przepisu prawa, nakazywać innym organom czy instytucją wykonywanie konkretnych czynności albo zlecać wykonanie opracowań dla prywatnych nieruchomości.

Odnosząc się do punktów programu w zakresie planowania przestrzennego informuję, że zgodnie z art. 35 pkt 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami), 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; Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w sąsiedztwie wsi Kijewo w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów nie podejmują ustaleń, co oznacza, że do czasu realizacji inwestycji nieruchomości mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przede wszystkim przyszłe możliwości związane z zagospodarowaniem terenu. W przypadku jeżeli właściciel nieruchomości w przyszłości będzie chciał zrealizować daną inwestycję, wówczas plan nakazuje zachowanie określonych wymogów i parametrów wynikających z zapisów uchwały. Nie ma jednak podstawy prawnej, aby tylko i wyłącznie sam plan miejscowy nakazywał konkretne działania wobec danego terenu. Nie może więc nakazać bez realizacji inwestycji dostosowania nieruchomości do wytycznych w nim zawartych, w tym przypadku do realizacji pasa zieleni izolacyjnej. Żaden przepis prawa z zakresu planowania przestrzennego nie nakazuje obowiązku przeglądu na prywatnych nieruchomościach stanu zieleni co 3 lata oraz dosadzania roślin w przypadku ich uschnięcia.

Organem sprawdzającym zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz w przypadku zgłoszenia robót budowy lub wykonania innych robót budowlanych jest starosta. Natomiast w przypadku dokonania zmiany sposobu zagospodarowania terenu przez właściciela sprzecznie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego organami właściwymi do podjęcia działań są organy nadzoru budowlanego;

Zgodnie z art. 17 pkt 11 i 13 w związku z art. 8h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w trakcie trwania każdej procedury dążącej do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz ogłasza w formie ogłoszenia i obwieszczenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych z możliwością składania uwag do projektu opracowania planistycznego w wyznaczonym terminie oraz wyznaczonymi spotkaniami otwartymi i innymi formami konsultacyjnymi. Powyższe konsultacje społeczne ogłasza się w miejscowej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz tablicy miejscowości, której dotyczy teren opracowywanego miejscowego planu, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego oraz Biuletynie Informacji Publicznej. W Biuletynie Informacji Publicznej, jednocześnie udostępniany jest projekt konsultowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym, na tym etapie mieszkańcy mają możliwość wypowiedania się i konsultowania aktów prawa miejscowego.

W związku z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 r. poz. 1112 ze zmianami), w trakcie trwania ww. przedmiotowych konsultacji społecznych, mieszkańcy mają możliwość składania uwag do prognozy oddziaływania na środowisko w aktualnie procedowanym planie miejscowym.

W sytuacji gdy dla danego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska czy Burmistrz nie uczestniczy w postępowaniu administracyjnym dotyczącym realizacji nowej inwestycji, które toczy się w Starostwie Powiatowym. Wobec powyższego brak jest podstaw na poziomie gminy do zorganizowania

spotkań informacyjnych przed każdą nową inwestycją. Nie ma także podstaw prawnych do prowadzenia rejestru takich inwestycji na stronie gminy.

Kolejny punkt dot. udział mieszkańców w wizjach lokalnych i odbiorach inwestycji przez PINB – jak sam punkt wskazuje adresatem jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego.

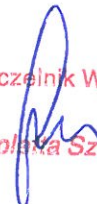
Jeżeli chodzi o „obowiązkowe sprawozdania inwestorów dot. zgodności z zapisami planów miejscowych” - żaden przepis prawa nie nakłada takiego obowiązku dla inwestora.

Jeżeli chodzi o możliwość ubiegania się przez mieszkańców o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości na skutek realizacji inwestycji gospodarczych (dot. tzw. imisji) to jest to kwestia do rozstrzygnięcia pomiędzy inwestorem i danym mieszkańcem przed Sądem.

Gmina ma obowiązek realizacji zadań wymienionych w przepisach prawa. Żaden przepis prawa nie nakłada na gminę obowiązku sporządzenia niezależnych ekspertyz rzeczoznawcy dotyczących wpływu inwestycji na wartość gruntów i zabudowań na prywatnych gruntach nie objętych ustaleniami planu miejscowego.

Jednocześnie informuję, że w planach miejscowych, mając na celu zniwelowanie uciążliwości dla mieszkańców, wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wprowadzono zakaz szeregu inwestycji wymienionych w treści uchwał. Ponadto, wprowadzono takie zapisy jak:

- zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi,
- zagospodarowanie i zabudowa terenów nie może powodować zagrożenia zanieczyszczenia wód podziemnych;
- nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi

Naczelnik Wydziału

Wioletta Szczesna