

UCHWAŁA NR XX/148/2026
RADY GMINY ŁODYGOWICE

z dnia 10 lutego 2026 r.

**w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia interesu prawnego w uchwale w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 101 ust. 1 tejże ustawy, a także w związku z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

Rada Gminy Łodygowice uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po rozpatrzeniu wezwania do usunięcia naruszenia prawa (data wpływu 15 stycznia 2026 r.), wniesionego przez Adwokat Angelikę Bełkot-Petlic, działającą w imieniu właścicieli działki nr xxxxx położonej w Pietrzykowicach - Pana M. Z. i Pani D. S., dotyczącego Uchwały Rady Gminy Łodygowice nr XXI/243/2017 z dnia 16.02.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice – sołectwa Pietrzykowice, w zakresie przeznaczenia działki nr xxxxx jako terenów wyłączonych spod zabudowy mieszkalnej ze względu na sąsiedztwo cmentarza, postanawia się nie uwzględniać wezwania, z uwagi na jego bezzasadność.

2. Odpowiedź na wezwanie, o którym mowa w ust. 1 zawiera załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Gminy Łodygowice.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy
Łodygowice

Ewelina Kliś

Uzasadnienie

Złożone przez Adwokat Angelikę Bełkot-Petlic wezwanie do usunięcia naruszenia prawa dotyczy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), przyjętego Uchwałą Rady Gminy Łodygowice nr XXI/243/2017 z dnia 16.02.2017 r.

Rada Gminy, po analizie stanu faktycznego i prawnego, podtrzymuje stanowisko o bezzasadności wezwania, podnosząc dodatkowo następujące argumenty:

Zaskarżony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa w **2017 roku**. Oznacza to, że od tego momentu przeznaczenie terenu oraz ograniczenia wynikające ze strefy sanitarnej cmentarza stały się prawem miejscowym, jawnym dla każdego zainteresowanego. Z dokumentacji wynika, że Skarżący dokonali zakupu przedmiotowych działek **15 grudnia 2023 roku**, a więc prawie 6 lat po wejściu w życie przepisów planu.

Skarżący nabywali nieruchomości w stanie prawnym, który w sposób jasny wykluczał zabudowę mieszkaniową na tym terenie ze względu na sąsiedztwo nekropolii. W momencie transakcji w 2023 r. Skarżący mogli zapoznać się z wypisem i wrysem z MPZP, a ponadto sąsiedztwo cmentarza jest widoczne z poziomu zakupionej działki, co powinno wzbudzić wątpliwości i zmotywować do weryfikacji możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Zakup działki z określonym przeznaczeniem (strefa ochronna) przy jednoczesnym założeniu, że przeznaczenie to zostanie zmienione na budowlane, obciąża wyłącznie nabywcę jako ryzyko inwestycyjne.

W orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalony jest pogląd, że o naruszeniu interesu prawnego można mówić wtedy, gdy nowy plan zmienia dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości (np. z budowlanej na rolną). W niniejszej sprawie plan z 2017 r. istniał w niezmienionym kształcie w dacie zakupu (2023 r.). Zatem to nie uchwała Rady Gminy naruszyła interes prawny Skarżących, lecz Skarżący nabyli nieruchomość z już istniejącym ograniczeniem prawnym, którego byli (lub przy zachowaniu należytej staranności powinni być) świadomi.

Niezależnie od daty zakupu, Rada Gminy podkreśla, że zgodnie z **art. 3 ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych** oraz przepisami wykonawczymi, strefa sanitarna wokół cmentarza (50 m lub 150 m) jest wymogiem ustawowym. Gmina nie posiada kompetencji do usuwania tych ograniczeń z planu tak długo, jak długo istnieje cmentarz. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan musi uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Wskazać należy, iż na mocy przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organom gminy przysługuje prawo legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności (tzw. władztwo planistyczne gminy). W świetle art. 6 ust. 1 tej ustawy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Skoro plan z 2017 r. jest zgodny z ustawami nadrzędnymi, a Skarżący nabyli nieruchomość w 2023 r., już z ukształtowanym stanem prawnym, żądanie usunięcia rzekomego naruszenia prawa jest całkowicie bezzasadne. Gmina nie może działać niezgodnie z prawem i nie może ponosić odpowiedzialności za skutki działań inwestycyjnych podjętych przez podmioty, które świadomie nabywają grunt objęty ograniczeniami zabudowy. W związku z powyższym, Rada Gminy postanawia jak w sentencji uchwały.