

**Urząd Miejski
w Wojniczu**

32-830 Wojnicz,
Rynek 1

tel.
014 - 6 790 108

fax.
014 - 6 790 100

[http://
www.wojnicz.pl](http://www.wojnicz.pl)

e-mail:
um@wojnicz.pl

NIP:
873-26-30-130

REGON:
000549973

Nasz znak: GPN.6727.3.63.1.2025

Wojnicz, dnia 1 października 2025 r.

**Radni Rady Miejskiej w
Wojniczu**

Burmistrz Wojnicza mając na względzie interes i dobro mieszkańców Gminy Wojnicz, w szczególności mieszkańców Dębiny Zakrzowskiej i Dębiny Łętowskiej, które położone są w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, pragnie zapewnić, iż podjęto niezbędne działania, mające na celu weryfikację możliwości zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co prezentują załączone stanowiska/opinie. Dodatkowo Burmistrz Wojnicza załącza pismo inwestora dot. cyt. „...wezwania do zaniechania zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wojnicz dla obszaru Dębina Zakrzowska-planowana inwestycja spopieliarnia zwłok...”.

Mając na względzie powyższe, Burmistrz Wojnicza zwraca się z prośbą do Radnych Rady Miejskiej w Wojniczu o wnikliwe zapoznanie się z dokumentami załączonymi do niniejszego pisma.

Załączniki:

- 1) Stanowisko Biura Koordynacji Przestrzeni Architekt Bożeny Konieczny - wykonawcy Planu Ogólnego Gminy Wojnicz,
- 2) Opinie prawna, sporządzona przez Radcę Prawnego, prowadzącego obsługę prawną w Urzędzie Miejskim w Wojniczu,
- 3) Opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno -Architektonicznej Gminy Wojnicz,
- 4) Stanowisko Instytutu Rozwoju Miast i Regionów – autora planu miejscowego objętego zmianą,
- 5) Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Wojnicz na obszarze miejscowości Dębina Zakrzowska, gmina Wojnicz oraz ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych,
- 6) Pismo Inwestora planowanej inwestycji.

BURMISTRZ
Tadeusz Bąk

Otrzymują:

- 1) Radni Rady Miejskiej w Wojniczu,
- 2) a/a.



19.09.2025 r.

W zakresie możliwości uwzględnienia w ustaleniach planu ogólnego **zapisów zakazujących lub ograniczających lokalizację budynków spopieliarni zwłok w terenach**, w których dopuszczona jest realizacja usług uprzejmie wyjaśniam, iż Plan ogólny jest aktem planowania przestrzennego o krótkiej liście ustaleń:

- podstawowym ustaleniem planu ogólnego są strefy planistyczne, dla których określa się obowiązkowo profil funkcjonalny podstawowy i można określić profil funkcjonalny dodatkowy;
- profil funkcjonalny danej strefy obejmuje listę przeznaczeń terenu, które będą mogły zostać wykorzystane w ramach sporządzania planu miejscowego;
- profil funkcjonalny jest również podstawą do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- ustalenia dla stref obejmują również parametry zabudowy i zagospodarowania terenu;
- w planie ogólnym można wyznaczyć, jeśli jest taka potrzeba, obszar zabudowy śródmiejskiej oraz obszar uzupełnienia zabudowy.

Plan ogólny gminy przedstawia schemat zagospodarowania przestrzeni, a jego ustalenia są wiążące zarówno dla planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Normy zawarte w planie ogólnym mają na celu **wskazanie ram, w jakich ma się mieścić docelowe zagospodarowanie przestrzeni** i stanowią wytyczne dla szczegółowych działań projektowych na kolejnych etapach procesu planistycznego, niezależnie od formy prawnej jakie te działania przyjmą. Plan ogólny jest dokumentem elastycznym, w takim znaczeniu, że opisane w nim zasady będą dawały projektantowi swobodę w zakresie wariantowania niekonfliktujących ze sobą rozwiązań na etapie sporządzania planów miejscowych, nie powodując jednocześnie konieczności zmiany planu ogólnego. Pomimo dużego zakresu obszarowego opracowania, z uwagi na wąski zakres tematyczny i niewielką liczbę wymaganych oznaczeń, możliwe będzie zachowanie dokładności odpowiadającej skali poszczególnych działek ewidencyjnych.

Podkreślić należy, że plan ogólny **nie określa docelowego przeznaczenia terenu**, a będzie jedynie wskazywał na katalog przeznaczeń terenu możliwych do wyznaczenia w planach miejscowych. W ustawie wskazano, że **plan ogólny pomimo statusu aktu prawa miejscowego, nie kształtuje sposobu wykonywania prawa własności, w takim rozumieniu, że normy ustanawiane w planie ogólnym nie są wiążące wprost w przypadku podejmowania działań bezpośrednio wpływających na zagospodarowanie terenu, w tym procedur budowlanych**. Skutkiem wejścia w życie planu ogólnego nie jest utrata mocy obowiązującej innych planów miejscowych – w całości albo w części – w zależności od zasięgu terytorialnego ich obowiązywania. Wejście w życie planu ogólnego nie wpływa na uchwalone już plany miejscowe. Nie powoduje utraty ich mocy obowiązującej.

Plan ogólny to nowy dokument planistyczny, który zastępuje studium i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy, a jego uchwalenie może mieć istotne skutki finansowe dla właścicieli nieruchomości, zwłaszcza jeśli nastąpi zmiana przeznaczenia terenu lub ograniczenie jego wartości, jednak odszkodowanie za utratę wartości działki przysługuje dopiero po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP).

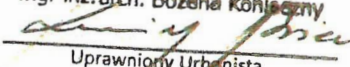
Mając na względzie, w koncepcji planu utrzymano parametry i przeznaczenia (strefy).

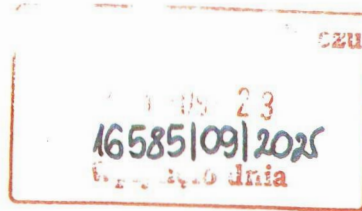
Reasumując nie widzę możliwości wprowadzenia ograniczeń tj. poprzez zapisy zakazu- tym bardziej, iż uzasadnienie stanowi element dodatkowy i nie jest wiążący prawnie.

Natomiast wprowadzenie na ww. terenie określonej strefy wskazanej przykładowo z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- strefę usługową;
- strefę gospodarczą; w mojej ocenie jest strefą dopuszczającą takie działania na bazie mpzp.

Jednocześnie rezygnacja z obowiązujących zapisów (uchwała nr XVI/ 156/2020 Rady Miejskiej w Wojniczu z 14.02.2020 r.), stanowi odmienne działania gminy, gdzie zmiana zapisów może powodować roszczenia ze strony właścicieli za obniżenie wartości ich nieruchomości na terenach z tym obowiązującym planem.

mgr inż. arch. Bożena Konieczny

Uprawniony Urbanista
nr 1507 nadany przez
Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast



Opinia prawna w sprawie możliwości zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wojnicz dla działek 124/2, 125/2, 126/2, 126/1, 127/1, 127/4, 130/2, 867, 868, 870, 869, 128/5, 130/2 położonych w Dębnie Zakrzowskiej

1. Podstawa opracowania opinii.

Opinia została sporządzona w związku z pismem mieszkańca sołectwa Dębina Zakrzowska, zawierającym wniosek o zmianę zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XV/156/2020 Rady Miejskiej w Wojniczu z dnia 14 lutego 2020 r., który wszedł w życie 13 marca 2020 r. Przedmiotowy wniosek dotyczy zmiany przeznaczenia działek wskazanych w piśmie mieszkańca (m.in. nr 124/2, 125/2, 126/2, 126/1, 127/1, 127/4, 130/2, 867, 868, 870, 869, 128/5, 130/2), poprzez ograniczenie wysokości zabudowy do 8 m, minimalnej odległości posadowienia budynku od działki sąsiedniej o 10 m, zakaz budowy obiektów służących do kremacji zwłok, zakaz prowadzenia zakładów pogrzebowych oraz sklepów wielkopowierzchniowych

2. Podstawa prawna.

- a) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130)
- b) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. 2025 poz. 418)
- c) Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. 2024 poz. 1465)
- d) Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 roku prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U.2024. poz. 935)
- e) Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024. poz. 572)

3. Prawna możliwość zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na wstępie należy podkreślić, że wniosek o uchwalenie lub zmianę planu miejscowego ma charakter propozycji i nie rodzi obowiązku dokonania zmiany planu.

Co do zasady zmiana planu jest prawnie dopuszczalna. Zmiana następuje jednak wyłącznie w pełnym trybie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

co oznacza konieczność przeprowadzenia całej procedury planistycznej (art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), która powinna być poprzedzona analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustaleniem niezbędnego zakresu prac planistycznych (art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Co do zasady Gmina może wprowadzić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) zapisy ograniczające wysokość zabudowy, ustalające minimalną odległość zabudowy od granicy działki, oraz zakazujące lokalizacji określonych funkcji. Jednak każde z tych rozwiązań musi być odpowiednio uzasadnione, spójne ze studium uwarunkowań i nie może być sprzeczne z powszechnie obowiązującymi przepisami. Każdy z wyżej wymienionych postulatów wymaga sporządzenia szczegółowych analiz, między innymi, urbanistycznych uzasadniających proponowane rozwiązania na etapie analizy zasadności przystąpienia do zmiany planu. Wymaga również uzyskania odpowiednich uzgodnień i opinii przewidzianych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (procedura planistyczna).

4. Szczególny kontekst i cel wniosku a także ryzyka z tym się wiążące.

Treść wniosku wyraźnie wskazuje, że zmiana planu miałaby na celu doraźną ingerencję zmierzającą do zablokowania inwestycji budowy obiektu służącego do kremacji zwłok. Inwestor jest już właścicielem działki i procedura związana z wydaniem pozwolenia na budowę jest w toku.

Dokonując analizy zasadności przystąpienia do zmiany planu, należy uwzględnić, że zmiana planu może nie doprowadzić do osiągnięcia celu wskazanego przez wnioskodawcę, a nadto może generować roszczenia odszkodowawcze Inwestora.

a) Uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę a późniejsza zmiana MPZP

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a) Prawa budowlanego – organ sprawdza, przed wydaniem pozwolenia na budowę czy projekt jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub innymi aktami prawa miejscowego). Momentem oceny zgodności z MPZP jest moment wydania decyzji administracyjnej. Jeżeli od decyzji zostanie złożone odwołanie w administracyjnym toku instancji, to organ II instancji (województwo) ponownie rozpoznaje sprawę merytorycznie, uwzględniając aktualny na moment wydania rozstrzygnięcia w postępowaniu odwoławczym stan faktyczny i prawny. Jeżeli natomiast decyzja administracyjna stała się ostateczna, to znaczy, gdy nie przysługuje już na nią odwołanie w administracyjnym toku instancji, to dokonujący kontroli ostatecznej decyzji sąd administracyjny, będzie badał legalność decyzji mając na uwadze stan faktyczny i prawny aktualny na moment wydania decyzji.



Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 maja 2005 roku, sygn. akt: OSK 1660/04 *Sąd administracyjny nie jest uprawniony do rozpatrywania w związku z wniesioną skargą okoliczności, które powstały po wydaniu zaskarżonego aktu lub czynności. Jego funkcje są bowiem odmienne od celów i zadań organu odwoławczego, który w postępowaniu w drugiej instancji ma obowiązek ponownego rozpatrzenia i rozstrzygnięcia sprawy in merito. Kontrolny charakter postępowania sądownoadministracyjnego i kasacyjnego - co do zasady - model orzekania przez sąd wymagają przyjęcia jako reguły, że za punkt odniesienia przy formułowaniu normy dopełnienia, w stosunku do której kontrola ta jest dokonywana będzie stan prawny obowiązujący w dniu wydawania zaskarżonego aktu lub podjęcia czynności, a nie dzień orzekania.*

Mając na uwadze powyższe, warto podkreślić, że organ wydający pozwolenie na budowę, oraz organ odwoławczy, bada zgodność projektu z obowiązującym w danym momencie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przystąpienie do procedury zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nie blokuje możliwości dalszego procedowania w postępowaniu o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego nie działa wstecz i nie może sama w sobie unieważnić ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Jeżeli Inwestor uzyska ostateczne pozwolenie na budowę przed wejściem w życie zmiany planu, to co do zasady, o ile nie zaistnieją inne okoliczności (np. uchylenie przez sąd administracyjny decyzji i przekazanie organom administracyjnym do ponownego rozpoznania), może zrealizować inwestycję zgodnie z tym pozwoleniem, nawet jeśli nowy plan byłby niezgodny z decyzją administracyjną. Zmiana planu nie będzie mogła w takim przypadku skutecznie zablokować inwestycji.

Zważywszy na to, że zazwyczaj przeprowadzenie całej procedury zmiany planu zagospodarowania przestrzennego jest procesem długotrwałym, to należy stwierdzić, że wysoce prawdopodobnym jest, iż Inwestor uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przez dokonaniem zmiany planu. Co więcej, w 2026 roku studium uwarunkowań zostanie zastąpione planem ogólnym gminy, który stanie się dokumentem nadrzędnym dla MPZP. Zmiany planów miejscowych będą mogły być uchwalane wyłącznie w zgodzie z planem ogólnym, co w praktyce może przyczynić się do przedłużenia procedury zmiany MPZP.

b) Ewentualne roszczenia odszkodowawcze oraz kontrola uchwały

Doprowadzenie do zmiany MPZP w opiniowany sposób, generuje również ryzyko powstania roszczeń odszkodowawczych po stronie Inwestora na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie bowiem z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w

dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części (istnieje również możliwość zaoferowania nieruchomości zamiennej - art. 36 ust. 2)

Uchwała o zmianie MPZP podlega kontroli nadzorczej wojewody, zgodnie z art. 91 ust. 1 Ustawy o samorządzie gminnym.

Uchwała o zmianie MPZP może być również zaskarżona do wojewódzkiego sądu administracyjnego w trybie skargi na akt prawa miejscowego. Zgodnie bowiem z art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym *każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego*. Należy się liczyć z możliwością zaskarżenia uchwały przez Inwestora. Od wyroku wojewódzkiego sądu administracyjnego przysługuje skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

5. Podsumowanie

Z punktu widzenia przepisów prawa regulujących procedurę zmiany MPZP, dopuszczalne jest dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie zapisów ograniczających wysokość zabudowy, ustalających minimalną odległość zabudowy od granicy działki, oraz zakazujących lokalizację określonych funkcji, przy zachowaniu trybu przewidzianego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz ostateczna ocena możliwości wprowadzenia konkretnych zmian przedstawionych we wniosku wymaga uzyskania szeregu uzgodnień oraz opinii a zwłaszcza sporządzenia szczegółowych analiz urbanistycznych na etapie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do zmiany planu. Mając jednak na uwadze kontekst sytuacyjny złożenia wniosku, podejmując decyzję o przystąpieniu do procedury zmiany MPZP należy mieć dodatkowo na uwadze ryzyko odszkodowawcze, czasochłonność procedury, zbliżającą się reformę planistyczną, konsekwencje prawne wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę przez zmianą MPZP, a także kontrolę nadzorczą i sądowoadministracyjną uchwały o zmianie MPZP.

RADCA PRAWNY

Mateusz Krawczyk
KR-4645

25.09.2025
16597/09/2025

O P I N I A G K U A M I A S T A W O J N I C Z

do możliwości i zasadności zmiany „MPZP sołectw Gminy Wojnicz” (uchwała nr XV/156/2020 Rady Miejskiej w Wojniczu z dnia 14 lutego 2020r.), w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji spopieliarni zwłok oraz innych ograniczeń dotyczących sposobu realizacji i gabarytów obiektów – zawartych w wniosku o zmianę w.w. planu, oraz możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji spopieliarni zwłok w terenach MNR do projektu planu miejscowego będącego w trakcie sporządzania
- z dnia 22 września 2025 r.

Komisja urbanistyczna ustosunkowała się do powyższych zagadnień i zajęła następujące stanowisko:

1. Zdaniem Komisji, zakres władztwa planistycznego Rady Gminy dopuszcza możliwość wprowadzania zmian w zakresie **zakazu lokalizacji spopieliarni zwłok oraz innych ograniczeń dotyczących sposobu realizacji i gabarytów obiektów** w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego. W zakresie odległości obiektów budowlanych od granic działki kwestię tę regulują przepisy odrębne natomiast inne parametry budynków np. wysokość, ustalana jest planem z uwzględnieniem walorów architektoniczno – urbanistycznych przestrzeni.

2. Należy jednak zwrócić uwagę, że wprowadzenie do obowiązującego już planu nowych ustaleń, zwłaszcza ograniczeń, skutkować może skierowaniem wobec gminy roszczeń odszkodowawczych od właściciela lub użytkownika terenu – na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu:

„Art. 36. 1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 371 ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.”

3. Odnośnie możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji spopieliarni zwłok w terenach MNR do projektu planu miejscowego będącego w trakcie sporządzania, zdaniem komisji:

- w terenach MNR nie powinny być dopuszczone usługi jako obiekty wolnostojące a co za tym idzie brak jest możliwości realizacji tego rodzaju inwestycji, w związku z czym wprowadzenie zakazu jest bezzasadne.

Podsumowując zdaniem Komisji spopieliarnia zwłok nie jest przedsięwzięciem, którego lokalizacja na obszarze Gminy wymagałaby sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tak jak to jest wymagane przepisami w przypadku lokalizacji np. cmentarza, a zatem jej dopuszczenie bądź wykluczenie w planie miejscowym mieści się w zakresie władztwa planistycznego Rady Gminy.

- Przewodniczący Komisji: Nioletta Koliczewska - Kowalska
- Członkowie Komisji: Alina
- Członkowie Komisji: Bardana

Temat: RE: Pismo Burmistrza Wojnicza ws. opinii dot. możliwości zmiany MPZP

Nadawca: Dariusz Mikołajczyk <dmikolajczyk@irmir.pl>

Data: 25.09.2025, 15:40

Adresat: Bartłomiej Frankowski <bartlomiej.frankowski@wojnicz.pl>

Kopia: "dariusz.basta@wojnicz.pl" <dariusz.basta@wojnicz.pl>, Monika Piórkowska <monika.piorkowska@wojnicz.pl>, Antoni Matuszko <amatuszko@irmir.pl>, Andrzej Bąk <aBak@irmir.pl>

Szanowni Państwo,

Odpowiadając na Państwa pismo pragniemy na wstępie wyjaśnić, że Krematorium (spopielnia zwłok) zaklasyfikowane jest zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz.U. 2024 poz. 1936) jako działalność usługowa - pogrzeby i działalność pokrewna (96.30.Z), obejmująca m.in kremację zwłok ludzkich oraz usługi powiązane tj. przygotowanie zwłok do pochówku lub kremacji, balsamowanie zwłok, przeprowadzenie pogrzebu lub kremacji.

Z kolei Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418, 1080) zalicza krematorium do Kategorii X obiektów budowlanych – „budynki kultu religijnego, jak: kościoły, kaplice, klasztory, cerkwie, zbory, synagogi, meczety oraz domy pogrzebowe, krematoria”.

Ponadto Krematoria nie są obecnie zaliczane do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071, z 2023 r. poz. 1724), a więc ich lokalizacja i budowa nie wymaga opracowania oceny oddziaływania na środowisko oraz uzyskania decyzji o środowiskowej.

W związku z powyższym, odnosząc się do Państwa zasadniczego pytania, uprzejmie informujemy, że istnieje możliwość wprowadzenia ustalenia tekstowego w formie zakazu lokalizacji tego rodzaju inwestycji w terenach usługowych w przedmiotowych planach, tj. zarówno w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego *sołectw gminy Wojnicz obejmującego sołectwa: Rudka, Więckowice, Wielka Wieś, Isep, Łukanowice, Zakrzów, Dębina Łętowska i Dębina Zakrzowska* (Uchwała nr XV-156-2020 z dnia 14.02.2020 r., Dz.Urz.Woj.2020.1652) oraz w aktualnie sporządzanych przez nas miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tj. *dla obszaru Gminy Wojnicz w miejscowościach: Sukmanie, Milówka, Grabno, Łopoń, Wojnicz* (Uchwała nr XLI/460/2022 Rady Miejskiej w Wojniczu z dnia 29 grudnia 2022 r.), a także *dla miejscowości Biadolino Radłowskie i Olszyny* (Uchwała nr II/14/2024 Rady Miejskiej w Wojniczu z dnia 3 czerwca 2024 r.).

W przypadku obowiązującego już planu miejscowego, takie działanie będzie wymagało uprzednio podjęcia przez Radę Gminy uchwały inicjującej proces zmiany planu miejscowego, przy czym zasadne będzie doprecyzowanie zakresu zmian, co stanowić będzie zarazem element uzasadnienia do podejmowanej uchwały.

Z kolei w przypadku sporządzanych obecnie przez nasz Zespół projektowy 2 planów miejscowych, ze względu na trwający etap opiniowania i uzgodnień ustawowych, zasadne byłoby wprowadzenie takiego zakazu i zmiany aktualnych zapisów jeszcze na tym etapie procedury w przypadku zajęcia przez Państwa stanowiska tożsamego jak w przywołanym piśmie.

W imieniu Zespołu,
Dariusz Mikołajczyk

Z-ca Kierownika Zakładu Kształtowania Przestrzeni i Rewitalizacji (B4)

Instytut Rozwoju Miast i Regionów

Adres koresp.: ul. Cieszyńska 2, 30-015 Kraków

Tel.: +48 12 634 23 46 wew. 40

From: Bartłomiej Frankowski <bartlomiej.frankowski@wojnicz.pl>

Sent: Wednesday, September 17, 2025 8:45 AM

Załącznik nr 4 do pisma GPN.6727.3.63.1.2025

To: sekretariat <sekretariat@irmir.pl>

Cc: Andrzej Bąk <aBak@irmir.pl>; Dariusz Mikołajczyk <dmikolajczyk@irmir.pl>; Antoni Matuszko <amatuszko@irmir.pl>; dariusz.basta@wojnicz.pl; Monika Piórkowska <monika.piorkowska@wojnicz.pl>

Subject: Pismo Burmistrza Wojnicza ws. opinii dot. możliwości zmiany MPZP

Dzień dobry,

w załączeniu przesyłam skan pisma Burmistrza Wojnicza w sprawie przedstawienia opinii dotyczącej możliwości zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego projekt sporządzony został przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów - w zakresie wskazanym we wnioskach składanych przez mieszkańców gminy (kopia wniosku licznie powielanego - w załączeniu do pisma). Jak wskazano w piśmie, prośba o zajęcie stanowiska w sprawie dotyczy również obecnie sporządzanych przez IRMiR projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru 7 miejscowości Gminy Wojnicz.

Z uwagi na priorytetowy charakter sprawy uprasza się o możliwe szybkie zajęcie stanowiska.

Oryginał pisma zostanie dziś wysłany do Państwa pocztą tradycyjną.

Z wyrazami szacunku
Bartłomiej Frankowski

--

Bartłomiej Frankowski

Inspektor ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa



Urząd Miejski w Wojniczu

32-830 Wojnicz, Rynek 1

e-mail: bartlomiej.frankowski@wojnicz.pl

www.wojnicz.pl | tel. 14 631 98 25 | fax 14 679 01 00

Wojnicz, dn. 01 października 2025 r.

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Wojnicz na obszarze miejscowości Dębina Zakrzowska, gmina Wojnicz oraz ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Podstawę prawną opracowania ww. analizy stanowi art. 14 ust. 5 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Zgodnie z treścią art. 14 ust. 5 przyw. ustawy, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Przedmiotem analizy jest ustalenie zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Wojnicz na obszarze miejscowości Dębina Zakrzowska zatwierdzonego uchwałą Nr XV/156/2020 Rady Miejskiej w Wojniczu z dnia 14 lutego 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego 2020 r. poz. 1652) oraz uchwałą naprawczą Nr XIX/216/2020 Rady Miejskiej w Wojniczu z dnia 25 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego 2020 r. poz. 6414) – w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji w terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową budynków spalarni zwłok oraz obiektów o podobnej funkcji, tj. domów pogrzebowych, spalarni zwłok zwierzęcych itp.

W dniu 9 września 2025 r. do Burmistrza Wojnicza skierowany został za pośrednictwem Sołtys Wsi Dębina Zakrzowska Pani Marzeny Sadowy protest 147 mieszkańców wsi Dębina Zakrzowska wobec planowanej na terenie tejże miejscowości inwestycji polegającej na budowie budynku spalarni zwłok. Mieszkańcy wskazali, że powstanie tego rodzaju działalności będzie rodziło negatywne konsekwencje w zakresie wpływu inwestycji na środowisko, uciążliwości społecznych i psychologicznych inwestycji z uwagi na bliskie sąsiedztwo miejsca zamieszkania oraz obniżenia atrakcyjności posiadanych nieruchomości.

W następstwie złożonego pisma protestacyjnego, w dniach od 11 września 2025 r. do 24 września 2025 r. do Burmistrza Wojnicza skierowane zostały 43 wnioski – pisma dotyczące aktu planowania przestrzennego, o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr: 124/2, 125/2, 126/2, 126/1, 127/1, 127/4, 130/2, 867, 868, 870, 869, 128/5 położonych w miejscowości Dębina Zakrzowska, obręb Zakrzów, gmina Wojnicz, w zakresie wprowadzenia zakazu realizacji budynków spalarni zwłok, zakładów pogrzebowych, sklepów o powierzchni przekraczającej 400 m², ograniczenia parametru wysokości zabudowy do 8 metrów oraz wprowadzenia dodatkowych odległości lokalizowania zabudowy względem granic działek sąsiednich. Każdy z 43 wniosków (o tej samej treści) zawierał argumentację wskazującą, że przedmiotowa inwestycja pogorszy jakość życia na terenie miejscowości Dębina Zakrzowska.

Badając zasadność wnioskowanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność jej przedmiotu z przepisami regulującymi kwestie planowania i zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz Wojnicza w dniach od 15 września 2025 r. do 18 września 2025 r. wystąpił o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie do pięciu podmiotów zewnętrznych:

- Biura Koordynacji Przestrzeni Architekt Bożena Konieczny - wykonawcy Planu Ogólnego Gminy Wojnicz;
- Radcy Prawnego P. Mateusza Krawczyka, prowadzącego obsługę prawną Urzędu Miejskiego w Wojniczu;
- Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Gminy Wojnicz;
- Instytutu Rozwoju Miast i Regionów – autora planu miejscowego objętego zmianą oraz jednocześnie wykonawcę dwóch planów miejscowych będących w trakcie opracowania;
- Wydziału Prawnego i Nadzoru Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego.

Zgodnie z treścią stanowiska wykonawcy Planu Ogólnego – Biura Koordynacji Przestrzeni Architekt Bożena Konieczny wyrażonego pismem z dnia 19 września 2025 r., w jego ocenie wprowadzanie zakazów realizacji konkretnych inwestycji jest na bazie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczalne, natomiast zmiana zapisów planu istniejącego skutkująca ograniczeniem możliwości realizacji inwestycji może powodować roszczenia właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *„jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1, żądać od gminy [...]: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części”* (istnieje również możliwość zaoferowania nieruchomości zamiennej – art. 36 ust. 2).

Podobne stanowisko opinią z dnia 23 września 2025 r. wyraził Radca Prawny Pan Mateusz Krawczyk ukazując szereg aspektów wnioskowanej zmiany planu miejscowego. Autor opinii wskazał, że: *„Co do zasady zmiana planu jest prawnie dopuszczalna. Zmiana następuje jednak wyłącznie w pełnym trybie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co oznacza konieczność przeprowadzenia całej procedury planistycznej (art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [...]). Co do zasady Gmina może wprowadzić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) zapisy ograniczające wysokość zabudowy, ustalające minimalną odległość zabudowy od granicy działki, oraz zakazujące lokalizacji określonych funkcji. Jednak każde z tych rozwiązań musi być odpowiednio uzasadnione, spójne ze studium uwarunkowań i nie może być sprzeczne z powszechnie obowiązującymi przepisami [...]”* Ponadto, Radca Prawny wskazał, że wnioskowana zmiana stanowi wyraźny zamiar zablokowania konkretnej inwestycji (budowy spalarni zwłok), gdzie Inwestor będący właścicielem terenu jest w trakcie ubiegania się o uzyskanie pozwolenia na budowę. W opinii jednocześnie podkreślono, że procedura zmiany planu miejscowego jest procesem długotrwałym i tym samym istnieje duże prawdopodobieństwo, iż Inwestor uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dokonaniem zmiany planu. Nadchodząca w 2026 roku reforma planistyczna, może ponadto doprowadzić do konieczności wstrzymania procedury zmiany przedmiotowego planu miejscowego i uzależnić jej kontynuację od uprzedniego uchwaleniu Planu Ogólnego Gminy. Dalej cyt. treść opinii: *„[...] Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego nie działa wstecz i nie może sama w sobie unieważnić ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Jeżeli Inwestor uzyska ostateczne pozwolenie na budowę przed wejściem w życie zmiany planu, to co do zasady, o ile nie zaistnieją inne okoliczności (np. uchylenie przez sąd administracyjny decyzji i przekazanie organom administracyjnym do ponownego rozpoznania, może*

zrealizować inwestycję zgodnie z tym pozwoleniem, nawet jeśli nowy plan byłby niezgodny z decyzją administracyjną. Zmiana planu nie będzie mogła w takim przypadku skutecznie zablokować inwestycji.” Podobnie jak w przypadku stanowiska wykonawcy planu ogólnego, w niniejszej opinii również podkreślono, iż zmiana planu we wnioskowanym zakresie niesie ryzyko powstania roszczeń odszkodowawczych po stronie Inwestora na podstawie przyw. uprzednio art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ostatni aspekt dotyczący możliwości dokonania przedmiotowej zmiany planu, wskazany w opinii Radcy Prawnego związany jest z pełnieniem przez wojewodę roli nadzorczej nad prowadzeniem przez gminę polityki przestrzennej, tj. uchwalaniem i dokonywaniem zmian planów miejscowych (art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym), oraz faktem, iż MPZP jako akt prawa miejscowego może być zaskarżony do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Jak wskazano: „Zgodnie bowiem z art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętym przez organ gminy w sprawie zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę, zarządzenie do sądu administracyjnego. Należy się liczyć z możliwością zaskarżenia uchwały przez Inwestora. [...]”

Opinią z dnia 22 września 2025 r. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna Gminy Wojnicz, w zakresie wnioskowanej zmiany planu miejscowego wskazała, że:

„1. Zdaniem Komisji zakres władztwa planistycznego Rady Gminy dopuszcza możliwość wprowadzania zmian w zakresie zakazu lokalizacji spopieliarni zwłok oraz innych ograniczeń dotyczących sposobu realizacji i gabarytów obiektów w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego. W zakresie odległości obiektów budowlanych od granic działki kwestię tę regulują przepisy odrębne, natomiast inne parametry budynków, np. wysokość, ustalana jest planem z uwzględnieniem watorów architektoniczno-urbanistycznych przestrzeni.

2. Należy jednak zwrócić uwagę, że wprowadzenie do obowiązującego już planu nowych ustaleń, zwłaszcza ograniczeń skutkować może skierowaniem wobec gminy roszczeń odszkodowawczych od właściciela lub użytkownika terenu – na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [...].

[...]

Podsumowując zdaniem Komisji spopieliarnia zwłok nie jest przedsięwzięciem, którego lokalizacja na obszarze Gminy wymagałaby sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tak jak to jest wymagane przepisami w przypadku lokalizacji np. cmentarza, a zatem jej dopuszczenie bądź wykluczenie w planie miejscowym mieści się w zakresie władztwa planistycznego Rady Gminy.”

Ostatnim z uzyskanych stanowisk podmiotów zewnętrznych wobec wnioskowanej zmiany planu miejscowego jest informacja przekazana w dniu 25 września 2025 r. przez autora objętego zmianą planu oraz jednocześnie wykonawcę dwóch kolejnych planów miejscowych na terenie Gminy Wojnicz – Instytut Rozwoju Miast i Regionów, w ocenie którego „[...] istnieje możliwość prowadzenia ustalenia tekstowego w formie zakazu lokalizacji tego rodzaju inwestycji [spopieliarni zwłok] w terenach usługowych w przedmiotowych planach [...].”

Podsumowując co przedstawiono powyżej, badanie zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przede wszystkim wprowadzenia zakazu lokalizacji spopieliarni zwłok (oraz usług podobnych) w terenach usługowych pokazuje wieloaspektowość i złożoność sprawy. Zainicjowana przez Radnych Rady Miejskiej w Wojniczu uchwała w sprawie przystąpienia do zmiany planu

miejscowego będąca odpowiedzią na sprzeciw mieszkańców gminy wobec planowanej na terenie miejscowości Dębina Zakrzowska inwestycji spotyka się z ryzykiem narażenia się przez gminę na roszczenia odszkodowawcze związane z obniżeniem wartości nieruchomości na skutek ograniczenia działalności inwestycyjnej na przedmiotowym terenie. Postulowana przez Radę Miejską w Wojniczu konieczność uwzględnienia interesu publicznego konfrontuje się bezpośrednio z interesem prywatnego Inwestora.

Jednoznaczne zatem stwierdzenie o zasadności podjęcia zmiany planu miejscowego w przedmiotowym zakresie wymaga precyzyjnego wyważenia interesów obu stron i świadomego poznania możliwych konsekwencji podjętych działań, w tym przede wszystkim skutków finansowych, związanych ze wspomnianymi roszczeniami odszkodowawczymi ze strony Inwestora, czy choćby samymi kosztami przeprowadzenia procedury planistycznej, której rezultat finalnie może nie być zbieżny ze zgłoszonymi przez mieszkańców w proteście oraz wnioskach postulatami (z tytułu np. wcześniejszego uzyskania przez Inwestora ostatecznego pozwolenia na budowę, uchylecia zmiany planu przez wojewodę lub stwierdzenia nieważności uchwały przez wojewódzki sąd administracyjny po jej zaskarżeniu).

Niezbędny zakres plac planistycznych w ramach planowanej zmiany planu miejscowego - sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miejscowości Dębina Zakrzowska, obręb Zakrzów, gmina Wojnicz – wskazanego na załączniku do uchwały o przystąpieniu do zmiany planu, w zakresie zmiany ustaleń w części tekstowej planu, tj. wprowadzenie zapisów zakazujących realizację w ramach zabudowy usługowej budynków: spielarni zwłok, domów pogrzebowych, spalarni zwłok zwierzęcych itp. Ponadto, zmiana może obejmować ograniczenie wysokości zabudowy, jednakże poprzedzona zostać musi wcześniej właściwą analizą urbanistyczną przedmiotowego obszaru.

BURMISTRZ

Tadeusz Bąk

P. Róścisława (dw. P. Błumista)

29.09.2025r.

Tarnów, dnia 29.09.2025 r.

Karolina Derus

Urząd Miejski w Wojniczu

2025 -09- 29
16832/09/2025
Wpłynęło dnia

Burmistrz Miasta i Gminy Wojnicz
ul. Rynek 1
32-830 Wojnicz

Dotyczy: wezwania do zaniechania zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wojnicz dla obszaru Dębina Zakrzewska – planowana inwestycja spopieliarnia zwłok

Szanowny Panie Burmistrzu,

działając jako właścicielka nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 868, obręb Zakrzów w gminie Wojnicz, położonej w miejscowości Dębina Zakrzewska, w związku z pojawiającymi się w przestrzeni publicznej zapowiedziami podjęcia działań zmierzających do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, których celem miałyby być uniemożliwienie realizacji planowanej inwestycji spopieliarni zwłok na wskazanej nieruchomości, niniejszym stanowczo wzywam Pana Burmistrza do zaniechania takich działań.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 1030 z późn. zm., u.p.z.p.): „Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.” Ponadto art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) ustanawia zasadę wolności zabudowy, stanowiąc, że: „Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaze prawo do dysponowania nią na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.”

W świetle powyższych przepisów właściciel nieruchomości posiada ustawowe prawo do realizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Planowana

inwestycja spopielarni zwłok jest z tym planem zgodna, co potwierdzają funkcjonujące w przestrzeni publicznej wypowiedzi organów administracji i brak jakichkolwiek zastrzeżeń natury urbanistyczno-prawnej.

Nie można pominąć, że sama niechęć części mieszkańców do inwestycji nie stanowi wystarczającej ani prawnie uzasadnionej podstawy do ingerencji w obowiązujący plan miejscowy. Instrumentalne wykorzystywanie procedury planistycznej dla blokowania legalnych zamierzeń inwestycyjnych stanowi nadużycie władztwa planistycznego gminy i – jak wynika z utrwalonego orzecznictwa sądów administracyjnych – może prowadzić do stwierdzenia nieważności aktu planistycznego.

Władztwo planistyczne jednostki samorządu podlega ograniczeniom, wynikającym m.in. z art. 6 ust. 2 u.p.z.p., zgodnie z którym każdy posiada prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny oraz ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób. Zgodnie zaś z art. 1 ust. 3 u.p.z.p., ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przekroczenie przez organ uprawnień planistycznych przez niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości ograniczenie prawa własności nieruchomości, stanowi naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p.

W tym miejscu należy podkreślić, że sam brak aprobaty czy sprzeciw lokalnej społeczności, wobec planów inwestorów nie świadczy o naruszeniu interesu publicznego i nie jest wystarczający do ograniczenia prawa własności (wyrok NSA z dnia 16 lutego 2022 r., II OSK 754/21, CBOSA). Ingerencja gminy w prawa właścicielskie jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności przez władze publiczne. Każde wyznaczenie w planie miejscowym dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności, musi być szczegółowo, profesjonalnie i wiarygodnie uzasadnione. Ograniczenia te nie mogą być interpretowane rozszerzająco (wyrok NSA z dnia 5 grudnia 2012 r., II OSK 1407/11, CBOSA).

Gdyby stanowisko społeczności lokalnej było wyłączną podstawą do działań planistycznych szybko okazałoby się, iż interes jednostki sprzeczny z interesem społecznym nie znajduje jakiegokolwiek ochrony. Owszem, interes społeczności może być impulsem do określonych działań, ale ich kształt zawsze zależeć powinien od wszechstronnego rozważenia w toku prac planistycznych interesów wszystkich uczestników postępowania. Dopiero wówczas możemy mówić w procesie planistycznym o zrównoważonym rozwoju wynikającym z wszechstronnej analizy interesów wszystkich jego uczestników (wyrok WSA w Łodzi z dnia 30.11.2005 r., II SA/Łd 528/05, CBOSA).

Informuję, że w przypadku wprowadzenia zmian w planie miejscowym, które uniemożliwiłyby lub istotnie ograniczyły możliwość realizacji planowanej inwestycji, wystąpię o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przepis ten jednoznacznie przewiduje, że w razie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, której skutkiem jest m.in. obniżenie wartości nieruchomości, właścicielowi przysługuje roszczenie o odszkodowanie wobec gminy.

Należy stanowczo podkreślić, że spopielenie zwłok jest w Polsce coraz częściej wybieraną, legalną i społecznie akceptowaną formą pochówku. Planowana inwestycja nie stwarza zagrożenia dla środowiska ani nie wpłynie negatywnie na nieruchomości sąsiednie, co będzie dodatkowo weryfikowane w ramach postępowania administracyjnego o pozwolenie na budowę, obejmującego wymagane uzgodnienia i opinie.

Niestety, obserwowany sprzeciw części mieszkańców wynika w dużej mierze z błędnych skojarzeń i dezinformacji – przede wszystkim utożsamiania pojęcia spopieleniarni z historycznymi krematoriami obozowymi. Są to emocjonalne i nieracjonalne obawy, które jednak nie mogą być podstawą ograniczenia praw właściciela do zagospodarowania nieruchomości.

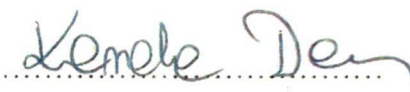
Jako właścicielka nieruchomości i inwestor deklaruję gotowość do rozmów z władzami gminy i mieszkańcami w celu rzetelnego wyjaśnienia charakteru planowanej inwestycji i rozwiania obaw społeczności lokalnej. Wierzimy, że inwestycja ta – poza wymiarem

gospodarczym – odpowiada na rosnące potrzeby społeczne i będzie realizować również interes publiczny.

W związku z powyższym wnoszę o powstrzymanie się przez Pana Burmistrza od podejmowania inicjatywy oraz rekomendacji zmian w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które mogłyby prowadzić do zablokowania realizacji inwestycji spopieliarni w Dębinie Zakrzewskiej.

Ewentualne działania w tym kierunku byłyby sprzeczne z zasadami prawa, stanowiłyby przejaw nadużycia władztwa planistycznego i narażałyby Gminę Wojnicz na odpowiedzialność odszkodowawczą.

Z poważaniem,



Otrzymują:

1 x adresat,

1 x Przewodnicząca Rady Miejskiej w Wojniczu,

1 x a/a