



**Burmistrz Ćmielowa**

ul. Ostrowiecka 40, 27-440 Ćmielów

tel/fax: (0-15) 861 20 18, e-mail: [urząd@cmielow.pl](mailto:urząd@cmielow.pl)

Ćmielów, dnia 09.08.2021 r.

UAN.4415.1.2021

**Pan Piotr Małek**

**Radny Rady Miejskiej w Ćmielowie**

dot. interpelacji z dnia 25.07.2021 r.

Burmistrz Ćmielowa w związku z interpelacją Pana Piotra Małka dotyczącej utworzenia parku kulturowego na terenie sołectw Ruda Kościelna, Stoki Stare wyjaśnia, że zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.) Rada Gminy, po zasięgnięciu opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie uchwały, może utworzyć park kulturowy w celu ochrony krajobrazu kulturowego oraz zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej. Dla obszarów, na których utworzono park kulturowy, sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zatem dla obszarów które znajdują się w granicach „Parku Kulturowego” musi zostać uchwalony Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) zawiera mechanizmy chroniące właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, w tym przedsiębiorców, przed niekorzystnymi skutkami finansowymi działań planistycznych gminy.

Na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, leżących na obszarze uchwalonego lub zmienionego planu zagospodarowania przestrzennego, mają możliwość skorzystania z ochrony prawnej zagwarantowanej przez wskazaną ustawę. Mowa o przypadku, kiedy uchwalenie lub zmiana planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje, że korzystanie z tej nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone.

W tym miejscu przypomnieć należy, że uchwałą Nr VI/38/2003 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 13 marca 2003 r. na części obszaru sołectwa Ruda Kościelna uchwalono MPZP dla wydobycia złoża wapieni jurajskich.

W sytuacji przyjęcia uchwały o utworzeniu Parku Kulturowego i objęcia nim części sołectwa Ruda Kościelna, gm. Ćmielów, przeznaczoną do wydobycia złoża wapieni, obowiązkowym będzie zmiana istniejącego MPZP. Wówczas wskazanym podmiotom przysługuje prawo żądania od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę bądź żądania wykupienia nieruchomości lub jej części (art. 36 ust. 1 upzp).



## Burmistrz Ćmielowa

ul. Ostrowiecka 40, 27-440 Ćmielów

tel/fax: (0-15) 861 20 18, e-mail: [urząd@cmielow.pl](mailto:urząd@cmielow.pl)

W przypadku wyboru odszkodowania, trzeba zaznaczyć, że roszczenie to odnosi się do rzeczywistej szkody, jaką poniósł uprawniony, a nie do utraconych korzyści. Wówczas uprawniony musi wykazać wysokość szkody, jak również związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy jej powstaniem a podjęciem uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tj. zmiany przeznaczenia nieruchomości).

Wartość szkody wycenia się poprzez zestawienie przeznaczenia danej nieruchomości w aktualnie obowiązującym planie miejscowym z jej przeznaczeniem określonym w planie poprzednio obowiązującym.

Nadto, należy udowodnić, że wskutek wejścia w życie uchwały o wprowadzeniu planu miejscowego lub jego zmiany dotychczasowe korzystanie z nieruchomości zostało ograniczone lub uniemożliwione. Warto wskazać, że oceniając tę przesłankę uwzględnia się **zarówno dotychczasowe faktyczne wykorzystanie nieruchomości, a także ewentualne możliwości jej wykorzystania.**

Natomiast na podstawie art. 36 ust. 3 upzp, w przypadku obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia lub zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, właściciel lub użytkownik wieczysty tej nieruchomości, który zbywa ją i nie skorzystał z ww. roszczeń, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości tej nieruchomości.

Wartość odszkodowania stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, **obowiązującego zanim została dokonana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**, bądź faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

BURMISTRZ  
*[Signature]*  
mgr Joanna Suska

### Otrzymują:

1. Adresat,
2. a/a.