

Projekt

z dnia 12 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BIAŁA PODLASKA**

z dnia 23 czerwca 2026 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Biała Podlaska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) Rada Gminy Biała Podlaska uchwala, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu skargi Pana Adriana Oleszczuka na działalność Wójta Gminy Biała Podlaska w zakresie wykonywania obowiązków informacyjnych dotyczących przeznaczenia nieruchomości, uznaje się skargę za bezzasadną.

§ 2. Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Gminy zobowiązując go do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

W dniu 19 maja 2026 r. do Rady Gminy wpłynęła, przekazana przez Wójta Gminy Biała Podlaska do rozpatrzenia zgodnie z właściwością, skarga p. Adriana Oleszczuka. Skarga dotyczyła sposobu wykonywania obowiązków informacyjnych przez Gminę Biała Podlaska w zakresie dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr 1342 położoną w m. Rakowiska.

Skarżący wskazał, że po nabyciu działki stwierdził istnienie ograniczeń związanych z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, co w jego ocenie wpływa na możliwość zabudowy nieruchomości.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji na posiedzeniu w dniu 8 czerwca 2026 r. przeprowadziła postępowanie wyjaśniające oraz zapoznała się z dokumentacją sprawy. W wyniku przeprowadzonej analizy oraz po wysłuchaniu wyjaśnień p. Arkadiusz Drąga - kierownika Ref. Rolnictwa i Ochrony Środowiska, nie stwierdzono naruszenia przez Wójta obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

Informacje dotyczące przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania są udostępniane zgodnie z obowiązującymi przepisami i mają charakter jawny. Każda osoba zainteresowana nabyciem nieruchomości może przed dokonaniem zakupu zapoznać się z dokumentami planistycznymi gminy oraz uzyskać stosowne informacje od właściwych organów.

W toku postępowania nie wykazano, aby Wójt odmówił udzielenia informacji, udzielił informacji niezgodnych ze stanem faktycznym lub prawnym bądź zataił okoliczności dotyczące nieruchomości.

Zarzuty zawarte w skardze dotyczą braku wskazania w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego szczególnych ograniczeń w zabudowie, związanych z przebiegiem linii wysokiego napięcia nad nieruchomością wskazaną w piśmie. Jednakże sama okoliczność braku wyodrębnienia w mpzp odrębnej strefy ochronnej albo technologicznej dla tej linii nie stanowi podstawy do uznania skargi za zasadną. Uchwała Nr XVII/476/2002 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 14 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren miejscowości Rakowiska została podjęta w stanie prawnym, w którym zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dacie uchwalania planu nie obowiązywały przepisy prawa powszechnie obowiązującego, które określałyby jedną, sztywną i powszechną szerokość strefy ochronnej albo technologicznej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV oraz nakazywałyby jej obligatoryjne przeniesienie do ustaleń mpzp. Wymagania dotyczące zachowania odpowiednich odległości pomiędzy napowietrznymi liniami energetycznymi a obiektami budowlanymi wynikają przede wszystkim z przepisów odrębnych, zasad wiedzy technicznej, dokumentacji projektowej, warunków technicznych oraz właściwych norm i uzgodnień branżowych.

Dodać należy, że plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz podstawowe zasady ich zagospodarowania. Nie oznacza to jednak, że inwestor może realizować zabudowę w dowolnym miejscu działki, z pominięciem przepisów odrębnych, wymagań technicznych oraz istniejących uwarunkowań infrastrukturalnych. Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna może stanowić faktyczne i techniczne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, które powinno zostać uwzględnione na etapie przygotowania dokumentacji projektowej oraz w toku postępowań prowadzących na podstawie przepisów prawa.

Jednocześnie przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej stanowi element zagospodarowania terenu widoczny w terenie i możliwy do ustalenia przez potencjalnego nabywcę nieruchomości przed zawarciem transakcji. Ocena przydatności nieruchomości do zamierzonego celu inwestycyjnego oraz weryfikacja istniejących ograniczeń należy do zakresu należytej staranności osoby dokonującej zakupu.

Skarżący nabył nieruchomość w stanie istniejącym, przy czym przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia stanowi element zagospodarowania terenu o charakterze trwałym i łatwo identyfikowalnym w przestrzeni. Linie tego typu są urządzeniami infrastruktury technicznej o znacznych gabarytach przestrzennych, w szczególności ze względu na konstrukcje wsporcze (słupy energetyczne) oraz przebieg przewodów nad terenem, w związku z czym ich istnienie jest w sposób oczywisty widoczne w terenie i możliwe do stwierdzenia przy oględzinach nieruchomości. Oznacza to, że potencjalny nabywca nieruchomości miał obiektywną możliwość zapoznania się zarówno ze stanem faktycznym zagospodarowania terenu, jak i z istniejącą infrastrukturą techniczną przed podjęciem decyzji o nabyciu nieruchomości. W konsekwencji należy

przyjąć, że skarżący nabył nieruchomość ze świadomością istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, w tym przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej nad działką. Okoliczność ta stanowi element obiektywnego stanu zagospodarowania przestrzennego, który istniał niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i który mógł zostać ustalony przez nabywcę przed zawarciem umowy nabycia nieruchomości. Należy przy tym podkreślić, że organy gminy nie mają wpływu na decyzje inwestycyjne podejmowane przez podmioty prywatne w zakresie nabywania nieruchomości, w szczególności w sytuacji, gdy stan zagospodarowania terenu oraz istniejące uwarunkowania infrastrukturalne są możliwe do jednoznacznego ustalenia. Tym samym okoliczność nabycia nieruchomości obciążonej istniejącą infrastrukturą techniczną nie może stanowić podstawy do formułowania zarzutów wobec organu.

Jednocześnie należy wskazać, że nieruchomość ta była przedmiotem zainteresowania również innych potencjalnych nabywców. Z uwagi na przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej nad działką wartość rynkowa nieruchomości była wyraźnie niższa w stosunku do innych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w miejscowości Rakowiska, co stanowiło okoliczność mającą istotny wpływ na decyzje potencjalnych kupujących. Do Urzędu Gminy Biała Podlaska wpływały zapytania od osób zainteresowanych zakupem przedmiotowej nieruchomości, które zwracały się o informacje dotyczące możliwości jej zagospodarowania. Pracownicy urzędu udzielali wówczas informacji o istniejących uwarunkowaniach terenowych, w tym o przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz o potencjalnych ograniczeniach w zagospodarowaniu terenu wynikających z konieczności uwzględnienia tej infrastruktury na etapie projektowania inwestycji.

Fakt, że po nabyciu nieruchomości skarżący uznał istniejące ograniczenia za niekorzystne, nie może stanowić podstawy do przypisania Wójtowi odpowiedzialności za skutki decyzji podjętej przez nabywcę.

W toku postępowania wyjaśniającego nie ustalono, aby Wójt Gminy Biała Podlaska lub działający z jego upoważnienia pracownicy urzędu odmówili udzielenia informacji dotyczących nieruchomości, przekazali informacje niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym bądź zataili okoliczności mające znaczenie dla sposobu jej zagospodarowania. Zarzuty skargi odnoszą się w istocie do skutków istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, które nie mogą być utożsamiane z niewłaściwym wykonywaniem obowiązków przez Wójta.

W świetle przedstawionych ustaleń oraz zgodnie ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, Rada Gminy Biała Podlaska stwierdza, że skarga jest bezzasadna.