

Dotyczy: uwagi zgłoszonej do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz

Projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 31 grudnia 2018 roku do 21 stycznia 2019 roku. Wójt Gminy Lubasz poinformował o tym poprzez ogłoszenia i obwieszczenia opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej, ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na tablicach ogłoszeń.

Zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy zainteresowany (w tym także osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej) ma prawo do składania uwag do projektu studium w terminie nie krótszym niż 21 dni od dnia zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu. Termin ten w przypadku procedowanego studium gminy Lubasz upłynął w dniu 11 lutego 2019 roku.

Przy składaniu uwag nie trzeba wykazywać interesu prawnego ani jakiegokolwiek prawa do nieruchomości objętych studium. Uwagi może wnieść każdy. Należy je wnieść na piśmie. Musi z niego wynikać, że autor kwestionuje konkretne zapisy studium. Każdą ze zgłoszonych uwag można uzasadnić, chociaż nie ma takiego obowiązku.

Na pierwszym etapie uwagi rozpatruje organ wykonawczy, czyli wójt. Jego rozstrzygnięcia o nieuwzględnieniu uwag do studium nie podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego. Jeżeli autor uwag chce kwestionować stanowisko organu wykonawczego, może to zrobić jedynie w skardze do sądu administracyjnego na całe studium. Rozstrzygnięcia wójta dotyczące wniesionych uwag (zarówno pozytywne, jak i negatywne) nie wymagają uzasadnienia. Zgodnie z powyższym organ wykonawczy ma tylko obowiązek zachowania wniesionych uwag dla celów związanych z dokumentacją.

W przypadku uwzględnienia uwagi przez Wójta należy dokonać korekty w projekcie studium i w zależności od zakresu zmian wprowadzonych po uwzględnieniu uwag ponowić tryb uchwalania studium w niezbędnym zakresie.

Z kolei w przypadku nieuwzględnienia uwagi przez Wójta organ wykonawczy przedstawia całą dokumentację radzie gminy, w tym listę uwag nieuwzględnionych. Rada rozstrzyga przed uchwaleniem studium o sposobie rozpatrzenia niezaakceptowanych przez wójta uwag. Rozstrzygnięcie uwag następuje razem z uchwaleniem studium (stanowi ono załącznik do uchwały w sprawie przyjęcia studium). Również na tym szczeblu nie jest wymagane uzasadnienie ze strony rady gminy do sposobu rozstrzygnięcia przez nią poszczególnych uwag. Jeżeli rada gminy akceptuje zgłoszone uwagi, musi przedłożyć projekt studium do poprawienia wójtowi.

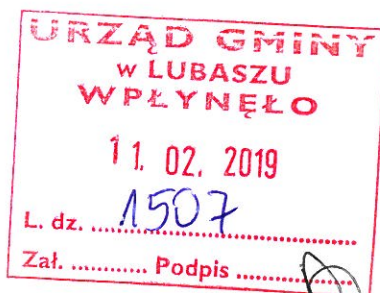
Akt rady gminy dotyczący weryfikacji uwag może być weryfikowany w ramach kontroli podejmowanej przez sąd administracyjny wyłącznie w ramach oceny legalności uchwały w przedmiocie uchwalenia całego studium. Oznacza to, że nie można zakwestionować tylko fragmentu działania rady gminy związanego z rozpatrywaniem uwag, ale wyłącznie całe studium.

W przypadku procedowanego studium gminy Lubasz w wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 49 położonej w miejscowości Dębe. Treść uwagi oraz rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubasz przedstawiono w załączonych materiałach. Uwaga nie została uwzględniona przez Wójta i została przekazana do rozpatrzenia przez Radę Gminy Lubasz. Do kompetencji Rady Gminy należy teraz podjęcie decyzji o uwzględnieniu lub nieuwzględnieniu uwagi.

KIEROWNIK REFERATU  
ROZWOJU GMINY

mgr Adam Rajczak  
insp. ds. zagospodar. przestrzennej

Adrian Cichorek  
ul. Zielona 35  
64-720 Lubasz



Lubasz, 8 lutego 2019 r.

*Def. Rozu. Gminy  
p. Kier. Def.  
12.02.2019*

Wójt Gminy Lubasz  
Urząd Gminy w Lubasz  
ul. Bolesława Chrobrego 37  
64-720 Lubasz

**UWAGI DO PROJEKTU  
„UCHWAŁY NR .../2018 RADY GMINY LUBASZ Z DNIA ... 2018 ROKU W  
SPRAWIE UCHWALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ”**

Działając w imieniu własnym, na podstawie art. 11 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), dalej zwanej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejszym w związku z Projektem „Uchwały Nr .../2018 Rady Gminy Lubasz z Dnia ... 2018 Roku W Sprawie Uchwalenia Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubasz”, zgodnie z: „Ogłoszeniem o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 11 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, ze zm.), art. 39 ust. 1 pkt 2, art. 46 pkt 1, art. 54 ust 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017 poz. 1405, ze zm.) oraz uchwały Rady Gminy Lubasz Nr XXVII/259/17 z dnia 30 marca 2017 r. i uchwały Rady Gminy Lubasz Nr XXXII/322/14 z dnia 14 kwietnia 2014 r. o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu: **Projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**”, dalej zwanej „Projektem Studium”, zamieszczonym na stronie internetowej pod adresem [http://www.bip.lubasz.pl/content.php?cms\\_id=983](http://www.bip.lubasz.pl/content.php?cms_id=983), dostęp 8.2.2019r., wnoszę uwagi do Projektu Studium, w szczególności dotyczące mojej nieruchomości położonej w miejscowości Dębe, Gmina Lubasz działka ewidencyjna nr 49, a także o ich uwzględnienie, o treści jak następuje:

Dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla gminy Lubasz z dnia 19 kwietnia 2000 r. uchwalone przez Radę Gminy w Lubasz (z późn.

zm. uchwała z dnia 13 września 2007 r.), dalej jako: **Studium**, dla powyższej nieruchomości przewidywało przeznaczenie i uzbrojenie terenu na: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, obsługę komunikacyjną z głównych dróg dojazdowych oraz obszary infrastruktury technicznej, co pozwalało na realizację funkcji usługowej działki i prowadzenie na niej działalności w tym zakresie. Aktualnie planowana modyfikacja treści Studium obejmuje zmianę przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości wyłącznie na cele mieszkaniowe, co wynika z wykazu uwzględnionych uwag ujętych w rozstrzygnięciu Wójta Gminy Lubasz z 26.10.2018r.

Projektowane zmiany ujęte w Projekcie Studium w zakresie całkowitego wyłączenia funkcji usługowych dla działki ewidencyjnej nr 49 położonej w Dębe Gmina Lubasz, w sposób istotny z naruszeniem prawa odstępuje od utrwalonej na opisywanym obszarze praktyki w planowaniu struktury przestrzennej i przeznaczenia terenów.

Stąd zgłaszam następujące zarzuty do Projektu Studium:

**1. NARUSZENIE ZASADY CIĄGŁOŚCI W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM**  
Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu. Ustawa w sposób wyraźny wskazuje, iż wyżej wymienione elementy, powinny być brane pod uwagę w sposób priorytetowy. Ze względu na istniejącą konieczność przestrzegania zasady ciągłości planowania, która stanowi jedną z podstawowych dyrektyw wykładni w procesach stosowania prawa administracyjnego nie istnieją żadne przesłanki i uzasadnienie dla wprowadzania zmian w sposobie przeznaczenia nieruchomości.

Planowane modyfikacje w Projekcie Studium w sposób nieuzasadniony naruszają stabilność zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz i bezpodstawnie wyłączają funkcję produkcyjną oraz usługową dla przedmiotowej nieruchomości, nie respektując dotychczasowych uwarunkowań, jakimi charakteryzuje się określony obszar, a także bezzasadnie ingerują w jego obecne właściwości.

**2. NARUSZENIE ZASADY ELASTYCZNOŚCI PRZEZ PROJEKT STUDIUM.**

Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania miejscowego, pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych. Studium winno otwierać możliwości wyboru funkcji, a nie ograniczać je według jednostkowych interesów. Proponowane modyfikacje w Projekcie Studium są kazuistyczne i prowadzą do pozbawienia

Studium generalnego charakteru studium, a tym samym do pozbawienia elementarnej cechy jaką jest elastyczność, co bezpośrednio wpływa na swobodę planowania w gminie.

### **3. BRAK UZASADNIENIA POTRZEBY ZMIANY STUDIUM, BRAK PRZESŁANEK DO ZMIANY STUDIUM**

Projekt Studium nie wskazuje żadnego uzasadnienia dla ograniczenia dopuszczalnych sposobów przeznaczenia terenów względem obowiązującej uchwały. Nie wiadomo w zasadzie z jakich względów ma nastąpić projektowana zmiana Studium. Nadmienić należy, że pod adresem Dębe Poznańska, nr 64, 64-720 Lubasz prowadzona jest działalność gospodarcza polegająca na sprzedaży hurtowej i detalicznej samochodów osobowych i furgonetek. Nie zostało w żaden sposób uzasadnione z jakich względów funkcje usługowe należy wyeliminować i jaki za tym przemawia interes publiczny.

### **4. SPRZECZNOŚĆ PROJEKTU STUDIUM Z DOTYCHCZAS WYDANYMI PRAWOMOCNYMI I LEGALNYMI AKTAMI ADMINISTRACYJNYMI**

Zważywszy na to, że w odniesieniu do działki nr 49 Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki udzielił pozwolenia na budowę obejmującego budowę budynku usługowego - warsztatu samochodowego i budynku mieszkalnego - domu jednorodzinnego, któremu służy domniemanie legalności. Co prawda, dawniej wydana decyzja o pozwoleniu na budowę została zaskarżona do wojewódzkiego sądu administracyjnego, jednakże została utrzymana w mocy prawomocnym wyrokiem. Zarzuty skarżących okazały się bezpodstawne i nie znajdują żadnego uzasadnienia, bowiem pozwolenie na budowę wydane zostało bez jakichkolwiek naruszeń, zgodnie z przepisami prawa. Wójt nie mógł zatem, w oparciu o zarzuty mieszkańców wyrażone w piśmie datowanym na 8.10.2018r. odnoszące się do powyżej decyzji o pozwoleniu na budowę, zasadnie je rozstrzygnąć i uwzględnić formułowane tam postulaty w rozstrzygnięciu z 26.10.2018r. Rozstrzygnięcie to godzi także w elementarne zasady prawa dotyczące legalności niewzruszonej decyzji administracyjnej. Naruszona jest także podstawowa konstytucyjna zasada legalizmu działania organów administracji na podstawie i w granicach obowiązującego prawa.

**Postanowienia Projektu Studium stoją w sprzeczności z dotychczasowo uzyskanymi decyzjami wydanymi dla powyższej nieruchomości, które zostały mi wydane zgodnie z procedurą administracyjną, a także obowiązującymi uwarunkowaniami terenu.**

Projekt Studium jest sprzeczny z decyzjami wydanymi dla mojej nieruchomości. Należy wskazać, iż studium, mimo nieposiadania statusu aktu prawa miejscowego,

ma doniosłe skutki prawne na przyszłość w postaci wymogu uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, dalej jako: **MPZP**, w kształcie z nim zgodnym. Przy kreowaniu nowego stanu podczas uchwalania MPZP nie można pomijać ustalonych już warunków zabudowy, a tym bardziej unicestwić zaciągniętych wcześniej zobowiązań publicznoprawnych. **Ponadto, prawo do realizacji inwestycji na podstawie pozwolenia na budowę stanowi prawo nabyte, a idąc dalej uchwalenie planu miejscowego sprzecznego z ustaleniami pozwolenia na budowę godzi w istotę tego prawa (wyrok NSA z dnia 30 października 2014 r., sygn. akt. II OSK 922/13). Niezgodności na etapie Projektu Studium z ustaleniami udzielonego pozwolenia rodzą pewność, iż także przyszły MPZP będzie naruszał powyższe przepisy prawa, w tym uzasadniony interes właściciela nieruchomości. W obowiązku Rady Gminy Lubasz oraz Wójta leży zatem uwzględnienie powyższych czynników przy uchwalaniu Studium a dalej MPZP.**

## **5. SKUTKI NARUSZENIA PRAWA PRZY UCHWALANIU STUDIUM.**

Naruszenia prawa przez Projekt Studium w powyższym zakresie mogą mieć daleko idące konsekwencje prawne. W szczególności naruszenia prawa przy uchwalaniu Studium, a następnie MPZP mogą rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą po stronie Organów Gminy na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może mieć do gminy roszczenie o odszkodowanie lub wykup nieruchomości. Organy Gminy mogą być obciążone odpowiedzialnością za rozstrzygnięcia wynikłe z błędnej polityki przestrzennej Gminy, a także obowiązkiem zaspokojenia ewentualnych roszczeń. Ponadto, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą wartość nieruchomości ulga obniżeniu, a jednocześnie nie zachodzą przesłanki do formułowania powyższych roszczeń, to właściciel może żądać od gminy odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **6. NARUSZENIE ZASADY ZAUFANIA OBYWATELA DO PAŃSTWA (W TYM WYPADKU ADMINISTRACJI SAMORZĄDOWEJ W GMINIE).**

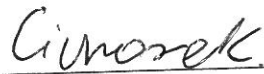
Powyższe działania stoją w sprzeczności z zasadą zaufania do państwa (administracji samorządowej), bowiem kupując przedmiotową działkę w 2014 r., w sposób precyzyjny zapoznałem się ze specyfiką struktury przestrzennej gminy Lubasz, na podstawie której podjąłem decyzję o nabyciu nieruchomości, a za tym

działania inwestycyjne. W zakresie tych działań poniosłem już szereg poważnych wydatków

\* \* \*

Mając na uwadze naruszenie podstawowych wymogów prawnych planowania i projektowania studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz wnoszę o uwzględnienie uwag i przyznanie działce nr ewidencyjny 49, obręb Dębe, gmina Lubasz, przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.

Uchwalenie studium w przewidywanym w Projekcie Studium kształcie w istotny sposób wpłynie na treść ewentualnego MPZP i spowoduje wyłączenie funkcji usługowej i produkcyjnej działki nr 49, do czego nie istnieją żadne podstawy prawne oraz faktyczne.



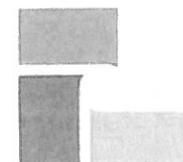
Adrian Cichorek

**Załączniki:**

- wyciąg z CEIDG Auto Handel Maciej Łapawa



MINISTERSTWO  
PRZEDSIĘBIORCZOŚCI  
I TECHNOLOGII



CEIDG



Dane podstawowe

Imię **MACIEJ**  
Nazwisko **ŁAPAWA**  
Numer NIP **7631642763**  
Numer REGON **570355865**  
Firma przedsiębiorcy **AUTO HANDEL MACIEJ ŁAPAWA**

Dane kontaktowe

Adres poczty elektronicznej -  
Adres strony internetowej -  
Numer telefonu -  
Numer faksu -

Dane adresowe

Stale miejsce wykonywania działalności gospodarczej **woj. WIELKOPOLSKIE, pow. czarnkowsko-trzcianecki, gm. Lubasz, miejsc. Dębe, Poznańska, nr 64, 64-720, poczta LUBASZ**

Dodatkowe stałe miejsca wykonywania działalności gospodarczej -

Adres do doręczeń **woj. WIELKOPOLSKIE, pow. czarnkowsko-trzcianecki, gm. Lubasz, miejsc. Dębe, Poznańska, nr 64, 64-720, poczta LUBASZ**

Przedsiębiorca posiada obywatelstwa państw **Polska**

Dane dodatkowe

Data rozpoczęcia wykonywania działalności gospodarczej **2011-01-12**

Data zawieszenia wykonywania indywidualnej działalności -

Data wznowienia wykonywania indywidualnej działalności -

Data zaprzestania wykonywania działalności gospodarczej -

Data wykreślenia wpisu z rejestru -

Przeważająca działalność gospodarcza (kod PKD) **45.11.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek**

Wykonywana działalność gospodarcza (kody PKD) **45.11.Z**

Mażeńska wspólność majątkowa -

Status indywidualnej działalności gospodarczej **Aktywny**

Spółki cywilne, których współnikiem jest przedsiębiorca  
**brak wpisów**

Zakazy  
**brak wpisów**

Informacje dotyczące upadłości / postępowania naprawczego / postępowania restrukturyzacyjnego  
**brak wpisów**

Zarządca sukcesyjny  
**brak wpisów**

*Wpis w CEIDG jest wolny od wszelkich opłat na rzecz Skarbu Państwa.*

*Przedsiębiorca ma obowiązek posiadać tytuł prawny do nieruchomości, której adres wpisano do CEIDG, pod rygorem wykreślenia z CEIDG.*

*Przedsiębiorca ma obowiązek dokonywać zmian wpisu w terminach, określonych w art. 15 ust. 1 ustawy o Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej i Punkcie Informacji dla Przedsiębiorcy pod rygorem wykreślenia z CEIDG.*

*Osoba fizyczna wpisana do CEIDG może ponieść odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną zgłoszeniem do CEIDG nieprawdziwych danych, jeżeli podlegały obowiązkowi wpisu na jej wniosek, a także niezgłoszeniem danych podlegających wpisowi do CEIDG w ustawowym terminie albo niezgłoszeniem zmian danych objętych wpisem.*

*Organy administracji publicznej nie mogą domagać się od przedsiębiorców okazywania, przekazywania lub załączania do wniosków i innych przedkładanych przed nimi pism, zaświadczeń o wpisie do CEIDG.*

Lubasz, 18 luty 2019 r.

## Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubasz

w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz

Na podstawie art. 11 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r, poz. 1073 z późniejszymi zmianami) Wójt Gminy Lubasz podejmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz dotyczącej działki nr 49 w miejscowości Dębe:

Postanawiam nie uwzględniać wniesionej do projektu studium uwagi, zgodnie z wykazem załączonym do niniejszego rozstrzygnięcia

Na podstawie art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r, poz. 1073 z późniejszymi zmianami) uwagi do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należało zgłaszać w nieprzekraczalny terminie do 11 lutego 2019 roku.

W ustawowym terminie, wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu została złożona uwaga wyszczególniona w załączonym wykazie.

Wobec powyższego na podstawie § 9 pkt 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233), Wójt Gminy Lubasz rozstrzyga o nieuwzględnieniu zmian zaproponowanych w treści uwagi złożonej do projektu studium.

  
WÓJT  
(mgr inż. Marcin Filoda)

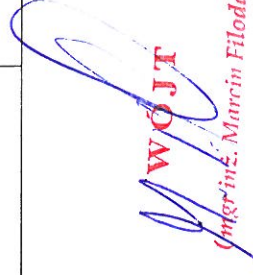


## W Y K A Z U W A G

do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	11.02.2019	<i>dane wyłączone z uwagi na ochronę danych osobowych</i>	Przywrócenie dla działki nr 49 położonej w miejscowości Dębe funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej	Obręb Dębe, działki nr 49	tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej	-	Uwaga nie uwzględniona rozstrzygnięciem z dnia 18 lutego 2019 r.	-

Załączniki: zbiór uwag

  
**WOJTA**  
*(mgr inż. Marcin Filoda)*