

Adrian Cichorek
ul. Zielona 35
64-720 Lubasz

URZĄD GMINY w LUBASZU WPLYNĘŁO	
20. 02. 2019	
L. dz.	1854
Zał.	Podpis

Lubasz, 20 lutego 2019 r.

Rada Gminy Lubasz

ul. Bolesława Chrobrego 37
64-720 Lubasz

*Ref. Rozu. Gminy
p. Kles (Ref.)
p. Przew. RG
20.02.2019
G*

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, 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 Dębie 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 sprzeczne 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 ulega 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

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 furgonatek**
Wykonywana działalność gospodarcza (kody PKD) **45.11.Z**
Mażeńska wspólność majątkowa -
Status indywidualnej działalności gospodarczej **Aktywny**

Spółki cywilne, których wspólnikiem 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 złączania do wniosków i innych przedkładanych przed nimi pism, zaświadczeń o wpisie do CEIDG.



CEIDG

