

Wykaz uwag złożonych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Słupca dla wybranych terenów w obrębach geodezyjnych Borki, Korwin, Kowalewo – Opactwo, Kowalewo – Solectwo, Młodojewo, Piotrowice, Wierzбно i Wilczna wraz ze sposobem ich rozpatrzenia

l.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruch. której dot. uwaga	Ustalenia proj. zmiany planu dla nieruchomości której dot. uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi /uzasadnienie rozpatrzenia/
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	18.01.2019	Nazwisko i imię oraz adres zgłaszającego uwagi w aktach sprawy	<p>„Organ planistyczny całkowicie pominął w projekcie uchwały oraz w załączniku graficznym - ustalających przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr 14/12 - stan prawny i faktyczny nieruchomości.</p> <p>W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany planu miejscowego nieruchomości P.P. oznaczona numerem geodezyjnym 14/12 znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 2U tj. tereny zabudowy usługowej. Zapis ten zatem jest sprzeczny z aktualnym sposobem użytkowania nieruchomości. Wskazuję, iż obecnie na działce 14/12 znajduje się funkcjonująca ferma prowadząca działalność w zakresie produkcji drobiu (chovu i hodowli zwierząt) w ramach gospodarstwa rolnego P.P., co jest okolicznością powszechnie znaną. W ocenie wnoszącego uwagi okoliczność ta powinna zostać uwzględniona w projektowanej zmianie. Ustalenie przeznaczenia gruntu w planie jako terenu wyłącznie usługowego jest niezgodne i sprzeczne z dotychczasowym zagospodarowaniem oraz sposobem użytkowania nieruchomości objętej zmianą planu miejscowego.</p>	Dz. nr 14/12 obręb Borki	2U, 2KDD, 2KDW		+	<p>Istniejąca ferma drobiu na działce 14/12 obręb Borki w projekcie planu znajduje się na terenie 2U – zabudowa usługowa, 2KDD- tereny dróg publicznych, 2KDW- tereny dróg wewnętrznych. Zgodnie z § 18 pkt. 1b projektu uchwały ustala się „na terenie 2U dopuszczenie przebudowy i remontów istniejących obiektów budowlanych związanych z chowem i hodowlą zwierząt, z zakazem ich rozbudowy, nadbudowy, odbudowy oraz zakazem budowy nowych budynków związanych z chowem i hodowlą zwierząt”</p> <p>Ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla tego terenu wzięto pod uwagę</p>

		<p>W związku z powyższym należy podkreślić, iż P.P. zrealizował inwestycję polegającą na budowie produkcyjnej fermy drobiu na podstawie ostatecznych decyzji właściwych organów administracyjnych (kopie decyzji składam w załączeniu) tj. Wójta Gminy Słupca oraz Starosty Powiatu Słupецkiego. W dniu 07.06.2000r. inwestor uzyskał decyzję Starosty nr AB -7351/34/2000 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę trzech kurników dla odchowu brojlerów. Decyzja ta została wydana na podstawie decyzji Wójta Gminy Słupca nr 8332/I/30/00 z dnia 30.05.2000r. o warunkach zabudowy ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla tej inwestycji.</p> <p>W ocenie wnoszącego uwagi organ przygotowując projekt zmiany planu dochowując zasad i reguł obowiązujących w procedurze planistycznej zobowiązany jest uwzględniać zarówno istniejący sposób zagospodarowania nieruchomości jaki i ostateczne, funkcjonujące w obrocie prawnym decyzje administracyjne (pozwolenie na budowę). Ustalenie najpierw warunków zabudowy i realizacji zamierzenia budowlanego, w zgodzie z przepisami prawa przez władzę gminną i powiatową nie może zostać pominięte przy kreowaniu nowego stanu prawnego na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a już na pewno uchwalenie planu nie może zmierzać do unicestwienia wcześniej podjętych zobowiązań publicznoprawnych (vide: Wyrok NSA z dnia 30.10.2014r., II OSK 922/13)</p> <p>Nadmieniam nadto, iż zgodnie z dyspozycją art. 66 ust. 1 i art. 67 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organy wydające decyzje administracyjne w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej dotyczących zagospodarowania terenu mają obowiązek przesyłania ich odpisów do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, a tym organom z kolei postanowienia ustawy nakazują prowadzenie rejestru wydanych decyzji o ustaleniu warunków</p>					nie tylko złożone uwagi przez mieszkańców miejscowości Borki, ale również istniejący stan prawny i faktyczny na działce. Z tego względu w ustaleniach projektu planu znalazły się wyżej cytowane zapisy, które umożliwiają funkcjonowanie istniejącej fermy drobiu. Wobec powyższego niesłusznym jest stawiany przez Inwestora zarzut.
--	--	--	--	--	--	--	--

zabudowy. Obowiązek przesłania wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę dodatkowo wynika z art. 38 ust 1. prawa budowlanego. Niewątpliwie w niniejszej sprawie organ planistyczny znajduje się więc w posiadaniu aktualnych informacji dotyczących stanu prawnego działki nr 14/12 w zakresie jej dotychczasowego zagospodarowania i zabudowy, który to stan powinien być bezwzględnie wzięty pod uwagę przy czynnościach planistycznych podejmowanych w celu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na powyższe oraz wskazaną argumentację prawną wnoszę o zmianę projektu uchwały oraz załącznika graficznym poprzez oznaczenie obszaru na którym znajduje się działka nr 14/12 jako terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (zgodnie z zapisami obowiązującego studium) - P/U z dopuszczeniem chowu i hodowli zwierząt. W ocenie wnoszącego uwagi organ planistyczny winien w toku procedury planistycznej ustalić takie przeznaczenie gruntu objętego zmianą, które odpowiada zarówno aktualnemu stanowi prawnemu jak i zagospodarowania działki oraz sposobowi jej użytkowania.

Na marginesie tylko dodam, iż zdaniem inwestora, obecnie obowiązująca dla obszaru należących do niego nieruchomości, położonych na terenie miejscowości Borki uchwała Rady Gminy Słupca Nr IX/72/2003 z dnia 08.12.2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania gminy Słupca z uwagi na nieuwzględnienie obowiązującego w dacie jej uchwalenia stanu prawnego oraz stanu zagospodarowania terenu i przeznaczenie tego obszaru w planie na tereny leśne (oznaczonych w planie symbolem RL) została podjęta z naruszeniem zasad sporządzania planu i narusza interes prawny właściciela tym samym na podstawie przepisów o samorządzie gminnym mój mocodawca podjął czynności zmierzające do

2	18.01.2019	Nazwisko i imię oraz adres zgłaszającego uwagi w aktach sprawy	<p>wyeliminowania przedmiotowej uchwały z obrotu prawnego”.</p> <p>„ Organ planistyczny całkowicie pominął w projekcie uchwały oraz w załączniku graficznym - ustalających przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr 14/14 - obowiązujący stan prawny i faktyczny nieruchomości.</p> <p>W przedmiotowym projekcie zmiany planu miejscowego nieruchomość P.P. oznaczona numerem geodezyjnym 14/14 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 3U tj. tereny zabudowy usługowej. Zgodnie z treścią § 18 uchwały na terenie tym wprowadza się całkowity zakaz budowy i lokalizacji obiektów budowlanych związanych z chowem i hodowlą zwierząt.</p> <p>W tym miejscu zauważyć należy, że dla działki 14/14 w dniu 18.10.2002r. Wójt Gminy Słupca wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (Decyzja nr 7331/46/2002) dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków chlewni z przeznaczeniem na 240 macior i 5 knurów łącznie w cyklu zamkniętym (kopia decyzji w załączeniu). Następnie decyzją nr 532/03 z dnia 31.12.2003r. Starosta Słupecki zatwierdził projekt budowlany i wydał inwestorowi pozwolenie na budowę trzech budynków chlewni wraz z urządzeniami technicznymi. Decyzja ta została następnie zatwierdzona ostateczną decyzją Wojewody z dnia 19.02.2004r. (RR.Ko-5.71110-4/04) i stała się ostateczna z dniem 25.02.2004r. Do dnia dzisiejszego decyzja ta nie została uchylona a także nie stwierdzono jej nieważności i tym samym funkcjonuje w obrocie prawnym, w konsekwencji czego inwestor nabył prawa podlegające konstytucyjnej ochronie prawnej. Decyzja ta również nie wygasła na podstawie art. 37 ust.1 prawa budowlanego z uwagi na rozpoczęcie budowy zgodnie z posiadanymi ostatecznymi decyzjami</p>	Dz. nr 14/14 obręb Borcki	3U, 2KDW		+	<p>Decyzja pozwolenie na budowę Nr 532/03 z dnia 31.12.2003r została wydana dla przedsięwzięcia polegającego na budowie trzech budynków chlewni wraz z urządzeniami technicznymi z przeznaczeniem na 240 macior i 5 knurów w cyklu zamkniętym . Zgodnie z wydaną decyzją, jeśli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem dwóch lat od dnia w którym decyzja stała się ostateczna lub została przerwana na czas dłuższy niż dwa lata, decyzja ta traci moc. Pozwolenie na budowę wydane zostało na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu Nr 7331/46/2002 w dniu 18.10.2002r. Starosta Słupecki w dniu 25.02.2004r nadał pozwoleniu na budowę klauzulę ostateczności. W dniu 08.12.2003r. Rada Gminy Słupca zatwierdziła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwałą Rady Gminy Słupca Nr IX/72/2003 z dnia 08 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu</p>
---	------------	--	---	---------------------------	----------	--	---	--

			<p>administracyjnymi oraz realizację przez inwestora szeregu prac budowlanych mających swoje odzwierciedlenie w prowadzonym dzienniku budowy, w okresie od wydania decyzji do chwili obecnej. Na marginesie tylko dodam, iż w dniu 09.10.2006r. Starosta Słupecki decyzją nr AB-7351-5/12/03 umorzył postępowanie administracyjne w sprawie wygaśnięcia decyzji z dnia 31.12.2003r. nr 532/03 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej mojemu mocodawcy pozwolenia na budowę chlewni, z uwagi na rozpoczęcie budowy objętej pozwoleniem przed upływem 2 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, jak również z uwagi na okoliczność, że przerwa w budowie nie trwała dłużej niż 2 lata (decyzja nr AB-7351-5/12/03 w załączeniu).</p> <p>Ustalenia projektu planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu - uchwały oraz załącznika graficznego - odnoszące się do obszaru działki nr 14/14 są sprzeczne z treścią obowiązujących ostatecznych decyzji dotyczących sposobu zagospodarowania działki. Określenie w pozwoleniu na budowę warunków realizacji budowy na podstawie warunków wynikających z obowiązującego wówczas stanu prawnego stanowi nabytą wartość prawną, w której istotę godzi wprowadzenie nowych sprzecznych rozwiązań planistycznych. Dyspozycja art. 28 ust. 1 ustawy prawo budowlane wskazuje wprost, że inwestor dysponujący pozwoleniem na budowę ma prawo realizować swoje zamierzenie inwestycyjne. Pozwolenie to zostało wydane na podstawie innej ostatecznej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Co prawda w ustawie o planowaniu przestrzennym funkcjonują przepisy przewidujące procedurę wygaszenia decyzji o warunkach zabudowy w wyniku uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego niemniej jednak brak jest analogicznych postanowień w stosunku do decyzji o pozwoleniu na budowę. Zasadne zatem jest stwierdzenie, że wolą ustawodawcy była ochrona interesu prawnego inwestora posiadającego</p>					<p>zagospodarowania przestrzennego gminy Słupca (Dz.Urz.Woj. Wielkopolskiego z 19.01.2004r. Nr 2, poz. 27), w którym działka 14/14 w Borkach zmieniła przeznaczenie i zamierzenie budowlane określone w decyzji pozwoleniu na budowę stało się niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obowiązującym od dnia 03.02.2004r.</p> <p>Plan miejscowy wszedł w życie po wydaniu pozwolenia na budowę i inwestor może bez przeszkód realizować inwestycję, nawet gdy jest ona sprzeczna z nowo uchwalonym planem. Podobnie jest w sytuacji, gdy po wydaniu pozwolenia na budowę (a przed zakończeniem lub nawet rozpoczęciem budowy) zmieniono zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i realizowana inwestycja nie spełnia wymagań nowych przepisów. Wobec powyższego zmiana planu nie ogranicza praw nabytych w drodze wydanej decyzji (pozwolenia na budowę). Jeśli inwestor posiada ważną decyzję (pozwolenie na budowę), to może realizować taką decyzję</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>ostateczną decyzję pozwolenia na budowę. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie pozwala także wygasić decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku następczego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne aniżeli w uprzednio wydanej decyzji jeżeli na jej podstawie uzyskano pozwolenie na budowę, które to rozwiązanie dodatkowo chroni uprawnienie inwestora do realizacji przedsięwzięcia.</p> <p>Nie sposób wskazać przepisu rangi ustawowej, który dawał by kompetencję organowi planistycznemu do ingerencji w wynikające z pozwolenia na budowę uprawnienie do realizacji inwestycji tym samym całkowicie bezpodstawne jest nierespektowanie tego uprawnienia w akcie prawa miejscowego jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Przedmiotowy projekt uchwały narusza także konstytucyjną zasadę ochrony praw nabytych. Zasada ta zapewnia ochronę praw podmiotowych, zarówno publicznych, jak i prywatnych nabytych w drodze skonkretyzowanych decyzji, przyznających świadczenia jak i praw nabytych in abstracto (zgodnie z ustawą przed zgłoszeniem wniosku o ich przyznanie) a także ekspektatyw maksymalnie ukształtowanych tj. takich, które spełniają wszystkie zasadnicze przesłanki ustawowe nabycia praw pod rządami danej ustawy bez względu na stosunek do nich późniejszej ustawy (vide: Trybunał Konstytucyjny, wyroki z: 11.02.1992r., K14/91, 23.11.1998r., SK 7/98, 22.06.1999r., K 5/99, 30.03.2005r., K 19/02, 25.07.2006r., P 24/05, 18.09.2006., SK 15/05, 25.11.2010r., K 27/09, 8.12.2011., P 31/10).</p> <p>Zatem w świetle powyższego skoro inwestor dopełnił wszystkich wymaganych procedur i uzyskał ostateczną decyzję administracyjną uprawniającą do realizacji określonej inwestycji ma prawo domagać się ochrony prawnej realizacji zamierzenia budowlanego określonego w decyzji.</p>					<p>bez względu na zmiany dokonywane w zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana planu miejscowego nie powoduje utraty ważności wydanych decyzji pozwalających na budowę określonego w niej przedsięwzięcia. Zgodnie z Wyrokiem WSA Z Poznania z dnia 28 listopada 2012 II SA/Po901/12 zasada ochrony praw nabytych chroni wyłącznie oczekiwania usprawiedliwione i racjonalne, a także nie ma charakteru absolutnego. Ocena dopuszczalności wyjątków od tej zasady i odstąpienia są możliwe w sytuacjach szczególnych gdy przemawia za tym konieczność ochrony innych konstytucyjnie uznanych praw, wartości czy interesów. Ponadto zgodnie z Wyrokiem WSA w Poznaniu 15.03.2018r I SA/Po 1159/17 działając w ramach określonych przez granice prawa i stosując zasadę proporcjonalności, organy gminy mogą w tworzonym miejscowym planie ograniczać uprawnienia właścicieli w celu pełniejszej realizacji innych wartości, które uznały za ważniejsze. Biorąc powyższe pod uwagę przy zachowaniu zasady proporcjonalności organ gminy uznał, że najważniejszą wartością jest ochrona życia i zdrowia W</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>Wskazuję nadto, iż obecnie obowiązująca dla obszaru należących do niego nieruchomości, położonych na terenie miejscowości Borki uchwała Rady Gminy Słupca Nr IX/72/2003 z dnia 08.12.2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania gminy Słupca z uwagi na nieuwzględnienie obowiązującego w dacie jej uchwalenia stanu prawnego oraz stanu zagospodarowania terenu i przeznaczenie obszaru działki 14/14 w planie na tereny leśne (oznaczonych w planie symbolem RL) została podjęta z naruszeniem zasad sporządzania planu i narusza interes prawny właściciela tym samym na podstawie przepisów o samorządzie gminnym mój mocodawca podjął czynności zmierzające do wyeliminowania przedmiotowej uchwały z obrotu prawnego.</p> <p>Z uwagi na powyższe oraz wskazaną argumentację prawną wnoszę o zmianę projektu uchwały oraz załącznika graficznym poprzez oznaczenie obszaru na którym znajduje się działka nr 14/14 jako terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (zgodnie z zapisami obowiązującego studium) - P/U z dopuszczeniem chowu i hodowli zwierząt. W ocenie wnoszącego uwagi organ planistyczny winien w toku procedury planistycznej ustalając przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnić wydane dotychczas oraz obowiązujące decyzje administracyjne w zakresie zagospodarowania tego terenu”.</p>					<p>kwietniu 2018r doszło do zatrucia amoniakiem jednej z mieszkańek wsi. Amoniak ulotnił się z istniejącej na działce 14/12 fermy drobiu. Na kolejnej działce 14/15 również znajduje się ferma drobiu. Wobec tego, uznając, że istniejące fermy stanowią zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, dopuszczenie lokalizacji na działce 14/14 w Borkach kolejnych inwestycji związanych z chowem i hodowlą zwierząt godziłoby w wartość jaką jest ochrona życia i zdrowia. Mieszkańcy obawiają się o swoje zdrowie i życie, co wyrazili w swoich uwagach i podczas dyskusji publicznych. Nadto odór wydobywający się z kurników ogranicza ich swobodę wolności, gdyż ulatniająca się woń przedostaje się nawet do domów, co jest uciążliwe w normalnej egzystencji. Wszystko to wpływa na pogorszenie jakości życia. Niesłusznym jest zatem zarzut, że organ gminy całkowicie pominął obowiązujący stan prawny i faktyczny nieruchomości.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

WÓJT GMINY

Grażyna Kazuś