URZĄD GMINY
w Dopiewie
Data wpływu 02. 12. 2024
Ilość załączników
Nr 22154/2024

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANEPISMO

Nazwa: Urząd Gminy Dopiewo

2. RODZAJPISMA[1)]

☐2.1.wniosek do projektu aktu ☐2.2.uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☒2.3.wniosek o zmianę aktu[3)] ☐2.4.wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☐3.1. plan ogólny gminy

☒3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Nr tel.(nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki e PUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]:

.....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒tak ☐nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJISKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy:.....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy:.....

E-mail(w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):.....

Nr tel.(nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki e PUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]:.....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6] Wnoszę o zmianę uchwały nr LXV/838/23 Rady Gminy Dopiewo z dnia 18 grudnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo, w rejonie ul. Batorowskiej i Wiosennej, gmina Dopiewo w ten sposób, by zastąpić aktualne przeznaczenie nieruchomości oznaczonej w Uchwale jako „2KDW", nowym oznaczeniem „4MN" i zmienić w ten sposób przeznaczenie Nieruchomości w tej części na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zmienić postanowienia uchwały w zakresie minimalnej powierzchni działek na 700 m 2. Szczegółowy zakres uzasadnienia przedmiotowej zmiany znajduje się w załączniku do niniejszego wniosku.

7.2.(Nieobowiązkowo)W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2.Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3.Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7]	7.2.4. Treść[6]
1	LXV/838/23 Rady Gminy Dopiewo z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo, w rejonie ul. Batorowskiej i Wiosennej, gmina Dopiewo	302105_2.00 10.91/1 oraz 302105_2.00 10.91/2	☒tak ☐nie	Wnoszę by zastąpić aktualne przeznaczenie nieruchomości oznaczone w Uchwale jako „2KDW", nowym oznaczeniem „4MN" i zmienić w ten sposób przeznaczenie Nieruchomości w tej części na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zmienić postanowienia uchwały w zakresie minimalnej powierzchni działek na 700 m 2. Szczegółowy zakres uzasadnienia przedmiotowej zmiany znajduje się w załączniku do niniejszego wniosku.

7.3.(Nieobowiązkowo)W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7]	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8]	7.3.5.Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6.Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7.Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Uchwała nr LXV/838/23 Rady Gminy Dopiewo z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w	302105_2.00 10.91/1 oraz 302105_2.00 10.91/2	☒tak ☐nie	1KDW 2KDW 4MN WS	25%	9 m	25%

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych [7)]	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) [8)]	7.3.5.Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6.Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7.Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	miejscowości Skórzewo, w rejonie ul. Batorowskiej i Wiosennej, gmina Dopiewo						

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz.U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa– jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☐ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9)]
.....

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO(PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: ..... Data: 02.12.2024

[1)]Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

[2)]Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[3)]Nie dotyczyplanu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[4)]W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4.W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[5)]Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ,zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U.z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

[6)]Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków,uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7)]W przypadku zaznaczenia pola „nie" (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek

ewidencyjnych)można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

[8)]Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

[9)] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Poznań, dnia 02 grudnia 2024 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO WNIOSKU DO AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
- UZASADNIENIE -

W nawiązaniu do wniosku o zmianę aktu planowania przestrzennego („**Wniosek**") - uchwały nr LXV/838/23 Rady Gminy Dopiewo z dnia 18 grudnia 2023 r.w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo, w rejonie ul. Batorowskiej i Wiosennej („**Uchwała**"), poniżej wskazuję szczegółowe uzasadnienie żądania objętego przedmiotowym Wnioskiem.

Na mocy Uchwały uchwalano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo, w rejonie ul. Batorowskiej i Wiosennej, w gminie Dopiewo. Uchwałą objęta została Nieruchomość (zgodnie z oznaczeniem we wniosku), która została przeznaczona w planie w następujący sposób: 4MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1KDW i 2KDW - Teren drogi wewnętrznej, OS - Teren wód powierzchniowych, ZO/WS - Tereny zieleni naturalnej i wód stojących oraz 3ZP - Tereny zieleni urządzonej.

1. **Sprzeczność treści Uchwały z jej załącznikiem graficznym**
Zgodnie z orzecznictwem oraz przepisami „ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części[1]". Przedmiotowa okoliczność ma miejsce w przedmiotowym stanie faktycznym. Wykorzystana przez Gminę mapa geodezyjna jest nieaktualna od wielu lat, a tym samym jest niezgodna ze stanem faktycznym. W szczególności w skutek procesów naturalnych, znacznej zmianie uległ kształt zbiornika wodnego znajdującego się na Nieruchomości, co wynika między innymi z mapy dostępnej w portalu mapy.geoportal.gov.pl, który pełni rolę centralnego węzła Infrastruktury Informacji Przestrzennej pośrednicząc w dostępie do danych przestrzennych jak również z aktualnej mapy geodezyjnej, sporządzonej na potrzeby planowego podziału Nieruchomości.

Dowód: mapa geodezyjna Nieruchomości

W skutek powyższego, zmianie winny ulec chociażby nieprzekraczalne linie zabudowy, określone w Uchwale.

2. **Uchwała została podjęta z naruszeniem procedury planistycznej**
W świetle art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej „**u.p.z.p**"), plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu

[1]Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniuz dnia 5 listopada 2010 r. II SA/Po 486/10

planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Z treści załącznika nr 2 do Uchwały nie wynika, jakie stanowisko zajęła Rada Gminy Dopiewo odnośnie do indywidualnie rozpatrzonych uwag. Przedstawiony załącznik nr 2 nie zawiera rozstrzygnięcia, a jedynie informacje, jakie było stanowisko odnośnie do zgłoszonych uwag. Stanowi to podstawę do stwierdzenia, że Rada Gminy uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzygając w ogóle (ani w uchwale o uchwaleniu planu, ani też w odrębnej uchwale) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Dowód: załącznik nr 2 do Uchwały

Zgodnie z wyrokiemWojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lubliniez dnia 23 maja 2017 r.: „O rozstrzygnięciu uwag można mówić **tylko w razie merytorycznego uzasadnienia ich przyjęcia lub odmowy uwzględnienia**, które uzupełnione jest aktem głosowania.".

Zgodnie z orzecznictwem (między innymi Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 stycznia 2016 r. II OSK 1295/14) **„naruszenie art. 20 ust. 1 u.p.z.p. polegające na braku odniesienia się (rozstrzygnięcia) rady gminy do sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowi rażące naruszenie procedury planistycznej. Niezależnie od innych uchybień, nakazuje to stwierdzenie nieważności planu miejscowego."**

Należy podkreślić, że uchwalając plan miejscowy rada gminy nie może ograniczyć się do rozpatrzenia "listy uwag" nieuwzględnionych przez organ sporządzający projekt tego planu, **ale musi się zapoznać z ich treścią oraz poddać głosowaniu poszczególne zgłoszone uwagi, a nie rozstrzygać zbiorczo wobec całej listy w jednym głosowaniu**. Tym samym istotą tej regulacji jest, aby wniesiona uwaga była przedmiotem oceny organu wykonawczego gminy, a następnie winna być dokonana ocena takiej uwagi przez radę gminy.

Z treści załącznika nr 2 nie wynika żadne uzasadnienie dla nieuwzględnienia jakiejkolwiek ze złożonych uwag. Powyższe prowadzi do wniosku, że rada gminy tylko pozornie przystąpiła do procedury ich rozpatrywania.

3. **Przeznaczenie Nieruchomości pod drogi wewnętrzne ma na celu obejście prawa powszechnie obowiązującego.**
   W Uchwale przyjęto się m.in. przeznaczenie części Nieruchomości pod zabudowę dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolem 1KDW oraz 2KDW. Intencją Gminy jest więc **przeprowadzenie przez prywatną nieruchomość aż dwóch dróg wewnętrznych.**

Powyższe ma celu tylko i wyłączenie obejście prawa powszechnie obowiązującego. Wykładnia art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 15 ust. 2 pkt 10 planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prowadzi do wniosku, że **zadaniem własnym gminy jest sprawne zorganizowanie komunikacji na terenie podległym jej kompetencji,** przy czym osiągnięcie tego celu powinno nastąpić także przez odpowiednie kształtowanie ładu przestrzennego, tj. zaplanowanie adekwatnej siatki terenów komunikacyjnych służących wszystkim członkom wspólnoty. Kluczowe znaczenie z tej perspektywy mają więc drogi publiczne, które stanowią podstawową infrastrukturę dostępną dla ogółu mieszkańców konkretnej gminy. **Drogi wewnętrzne odgrywają natomiast jedynie rolę uzupełniającą i porządkującą.** Mogą one przyczyniać się do usprawnienia komunikacji po drogach publicznych. Niemniej, w odróżnieniu od tych ostatnich, nie mają one waloru powszechnej dostępności. Tymczasem cecha ta jest niezbędna dla realizacji opisanych wyżej zadań gminy. Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że nadanie drogom, wskazanym w Uchwale statusu dróg wewnętrznych jest wadliwe i nadmiernie ingeruje w moje prawa jako właściciela nieruchomości, na której drogi te miałyby zostać zlokalizowane.

Intencją Gminy jest przeznaczanie przedmiotowych dróg dla kręgu mieszkańców gminy, które w istocie miałyby cechy charakterystyczne dla dróg publicznych. Działanie takie **stanowi próbę przeniesienia obowiązku realizowania zadań z art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym, na mnie jako właścicieli nieruchomości, na którym miałyby być zlokalizowane przedmiotowe drogi.** Zgodnie z obowiązującymi przepisami budowa,przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych orazzarządzenie nimi należy do zarządcy terenu, na którym zlokalizowana jest drogawewnętrzna, a w razie jego braku - do właściciela tego terenu.Wprowadzenie do planu miejscowego dróg wewnętrznych realizujących cele drógpublicznych stanowi również próbę obejścia przepisów przyznających rekompensatęwłaścicielom gruntów za utratę prawa własności. Skutkiem takiego przeznaczenianieruchomości, byłoby więc ograniczenie prawa do swobodnego korzystania z mojejwłasności, de facto realizując publiczne zadanie gminy, podczas, gdy prawo do stosowejrekompensaty mogłoby być przez gminę kwestionowane z uwagi na brak prawnegowywłaszczenia nieruchomości.

Nadto drogi wewnętrzne ze swej istoty zakładają przydatność dla właściciela gruntu, a organ takiego skutku nie wykazał, przy stanowczym sprzeciwie właściciela w tym zakresie - prezentowanym w toku procedury planistycznej. Pragnę w tym miejscu podkreślić, że planowany podział Nieruchomości jak również jej zagospodarowanie, przewiduje zapewnienie wystarczającego ciągu komunikacyjnego oraz dostępu do drogi publicznej dla przedmiotowej Nieruchomości (jak również działek, który miałyby powstać w skutek jej podziału) poprzez ulicę Piękną od strony gminy Tarnowo Podgórne. Tym samym nie ma żadnego uzasadnienia faktycznego raz prawnego dla przeznaczenia przedmiotowej Nieruchomości pod drogi wewnętrzne.

Dowód: mapa geodezyjna Nieruchomości z planowanym podziałem

4. **Zrealizowane potencjalnej inwestycji, zgodnie z treścią Uchwały będzie miało negatywny wpływ na istniejące na tym obszarze gatunki roślin i zwierząt.**
   Budowa przedmiotowych dróg wewnętrznych będzie miała skrajnie negatywny wpływ na występującym na tym terenie florę oraz faunę, w szczególności poprzez nieuzasadnioną wycinkę ponad 20-letnich drzew, a także zniszczenie nor, legowisk oraz schronień zwierząt takich jak lisy, sarny, a także licznych gatunków ptaków. Skutkiem przedmiotowych działań będzie konieczność migracji licznych zwierząt, żyjących na tym terenie od ponad 25 lat.

5. **Kwestia podziału nieruchomości**
   W Uchwale przyjmuje się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, w zakresie minimalnej powierzchnia działki na terenach MN na poziomie 800 m^2.

   W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XVI/226/16 Rady Gminy Dopiewo z dnia 29 lutego 2016 r., teren Nieruchomości oznaczony jest symbolem M1 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Zgodnie z treścią przedmiotowego studium, minimalna powierzchnia działek na terenach o tym przeznaczenie wynosi 700 m^2.

   Parametr określony w Uchwale jest więc niezgodny z wartością określoną w studium. Określenie tego parametru w sposób wyższy niż przewiduje to studium należy uznać za nadmierne, w szczególności w kontekście przeznaczenia Nieruchomości w znacznej części pod drogi.

   Zmiana parametru powierzchni minimalnej działek oraz jednoczesne przeznaczenie części Nieruchomości nie pod jedną, a dwie drogi wewnętrzne oraz inne przeznaczenie uzupełniające, uniemożliwia racjonalne oraz swobodne zagospodarowanie Nieruchomości, oraz prowadzi do zaprzeczenia ogólnej idei przeznaczenia tego terenu zgodnie ze studium.

   Mając na uwadze wszystkie powyżej opisane okoliczności, wnoszę jak we Wniosku.