

Załącznik

do Zarządzenia nr 324.....

Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego

z dnia 01.10.2020r.....

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Autostrady A1, Podmiejskiej, Belzackiej, Dworskiej, Agrestowej, Energetyków, Malinowej, Świerkowej i cieką wodnego Strawka w Piotrkowie Trybunalskim oraz do prognozy oddziaływania na środowisko dla ww. planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Autostrady A1, Podmiejskiej, Belzackiej, Dworskiej, Agrestowej, Energetyków, Malinowej, Świerkowej i cieką wodnego Strawka w Piotrkowie Trybunalskim wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 6 sierpnia 2020 r. do 28 sierpnia 2020 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, tj. do dnia 14 września 2020 r. wpłynęły 4 uwagi.

Poniższe uwagi wpłynęły 9 września 2020 r.

Dotyczą działki nr 201/4 obręb 29, położonej w rejonie ulic: Belzackiej i Świerkowej.

Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka jest przeznaczona na tereny usługowe i mieszkaniowe oraz w części na tereny rolne, łąk, pastwisk.

Pani złożyła poniższe uwagi:

Działając na podstawie art. 18 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293 t.j. z 2020.02.24) [dalej: u.p.z.p.] oraz w związku z treścią obwieszczenia z 24 lipca 2020 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu mpzp w rejonie ulic: Autostrady A1, Podmiejskiej, Belzackiej, Dworskiej, Agrestowej, Energetyków, Malinowej, Świerkowej i cieką wodnego Strawka w Piotrkowie Trybunalskim wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgłaszam uwagi do powyższego projektu mpzp (...) i tym samym kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie tego planu.

Jednocześnie, na podstawie art. 19 ust. 1 i 2 u.p.z.p., wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem uwag poczynionych w tym piśmie.

Wnoszone przeze mnie uwagi do propozycji zawartych w wyżej oznaczonym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczą ustaleń odnoszących się do działki przy ul. Belzacka 194 i Świerkowa 2, działka nr ewid. 201/4, ob. 29, o powierzchni łącznie 1,9694 ha, której jestem właścicielem oraz do ustaleń w zakresie działki nr ewid. 200/2, na której znajduje się rów melioracyjny, oznaczony w projekcie mpzp symbolem 1 WS.

UWAGA 1. Uwaga pierwsza dotycząca ustaleń w zakresie wód:

Wyłożony do wglądu projekt mpzp zawiera w § 5 wyliczenie przedmiotów ustaleń planu, wskazując w pkt 8 tereny wód powierzchniowych śródlądowych – ciek Strawka, oznaczony na rysunku planu symbolem WS, z kolei w dziale II (Ustalenia dla całego obszaru objętego planem) w § 8 pkt 3 wskazuje na obowiązek zachowania z dopuszczeniem przebudowy systemu dopływu i odpływu wód cieką Strawka oraz rowu melioracyjnego, zaś w § 8 pkt 5 wskazuje na obowiązek zachowania występujących

w granicach planu urządzeń melioracyjnych, w przypadku ich kolizji z projektowanymi obiektami należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi, § 28.1. wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS i 2 WS, zaznaczając w pkt 1 przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – ciek Strawka, w pkt 2 przeznaczenie uzupełniające – sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Natomiast w części graficznej, stanowiącej załącznik do projektu mpzp zgodnie z legendą oznaczono: jako WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – ciek Strawka oraz symbol graficzny (inny niż WS) jako oznaczenie informacyjne – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – ciek Strawka.

W związku z tak poczynionymi ustaleniami i oznaczeniami (w części tekstowej i graficznej) projektu mpzp należy zaznaczyć, że: **zgodnie ze stanowiskiem Wód Polskich – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim:**

- działka nr ewid. 201/4, obręb 29 Piotrków Trybunalski (będąca moją własnością i oznaczona w petitum uwag, dalej jako działka 201/4) graniczy z działką nr 200/2 stanowiącą rów melioracyjny (wg ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów),

- PGW Wody Polskie nie sprawują praw właścicielskich w stosunku do rowów,

- wyżej wymienione działki nie znajdują się na terenach zagrożonych powodzią,

- PGW Wody Polskie w chwili obecnej nie wykonują czynności mających na celu zmianę statusu przedmiotowego rowu melioracyjnego (pismo w załączeniu).

Ponadto dysponuję decyzją 93/87 z 18.05.1987 r. Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w Piotrkowie Tryb. (w załączeniu), z treści której wynika, że jeszcze pod rządami poprzednich regulacji prawnych rów znajdujący się obecnie na działce nr 200/2 stanowi urządzenie melioracji szczegółowych.

Z powyższego wynika, że na terenie działki nr 200/2 przylegającej do działki 201/4 znajduje się urządzenie melioracji wodnej, stanowiącej rów melioracyjny.

W tym miejscu warto wskazać, że zgodnie z art. 219 Prawa wodnego (Dz.U.2020.310 t.j. z 2020.02.26) [dalej Prawo wodne] Minister właściwy do spraw gospodarki wodnej, w drodze decyzji, ustala charakter wód.

Zgodnie z ust. 4 art. 219 Prawa wodnego – decyzja, o której mowa w ust. 1 (tj. decyzja właściwego Ministra – przyp. wnoszącego uwagi), stanowi podstawę do dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków. Oznacza to, że ustawodawca sam wskazuje, kto jest kompetentny do ustalenia charakteru danej wody. W tym zakresie ustawodawca nie pozostawił żadnego pola do interpretacji.

Skoro tak – nie ma żadnej prawnej możliwości (w świetle obowiązujących przepisów prawa powszechnego, stojących w konstytucyjnej hierarchii aktów prawnych wyżej niż Prawo miejscowe), aby o charakterze wód przesądzały inne organy, w tym organ planistyczny, czy jakiegokolwiek postanowienia studiów kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego (w tym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego” przyjętego Uchwałą Nr XLIX/837/06 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z 29.03.2006 r. ze zm. Przyjętymi (...)[dalej obowiązujące Studium], które zresztą nie rozstrzyga w żaden sposób charakteru danych wód, o czym w dalszej części uwag). Z pewnością także osoba dokonująca prognozy środowiskowej czy też autor opracowania historycznego czy geograficznego nie ma takiego uprawnienia. Powoływanie się przez organ planistyczny na rozstrzygnięcia (twierdzenia) nieuprawnionych i niekompetentnych organów czy osób co do charakteru danej wody – świadczy jedynie o nierespektowaniu przepisów prawa powszechnie obowiązującego przez organ planistyczny oraz na oparciu się przez ten organ na dokumentacji, która nie spełnia standardów niezbędnych do tego, aby dany dokument (opracowanie) mógł stanowić podstawę ustaleń planistycznych. Nawet jednak skorzystanie z tego typu materiałów w żaden sposób nie wpływa i nie zmienia w ten sposób charakteru danej wody i w konsekwencji jej statusu prawnego. Przepisy prawa powszechnie obowiązującego w ogóle nie znają takiej procedury, w przebiegu której charakter danej wody – ustalony i przesądzony oraz zaewidencjonowany mógłby zostać zmieniony decyzją organu planistycznego. Nawet przyjęcie uchwały, która próbowałaby taką procedurę „wytworzyć” powoduje, że w istocie uchwała taka jest nieważna z uwagi na jej sprzeczność z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego, stojącymi w hierarchii aktów prawnych ponad prawem miejscowym. Co więcej, brak ustaleń w zakresie charakteru danej wody i dowolne (niezgodne ze stanem faktycznym) określenie charakteru danego rodzaju wód świadczy o rażącym naruszeniu prawa przy uchwalaniu projektu planu miejscowego.

W przepisach Prawa wodnego ustawodawca przesądził także, kto prowadzi ewidencję melioracji wodnych (w tym rowów), wskazując, że są nimi Wody Polskie (art. 196 ust. 14 Prawa wodnego). Ewidencja ta zawiera dane dotyczące urządzeń melioracji wodnych, w szczególności ich rodzaj, liczbę, lokalizację i parametry techniczne oraz dane dotyczące zmeliorowanych gruntów. Wody Polskie pełnią zatem w zakresie melioracji wodnych rolę organu administracji publicznej, a także dysponują danymi pozwalającymi na merytoryczne oceny związane z istnieniem urządzeń melioracji wodnych.

W tym miejscu warto wskazać, że na podstawie § 4 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 5.06.2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz.U.2020.1165 z 2020.07.01) określone są zasady, na jakich wprowadza się do ewidencji określone urządzenia melioracji wodnych. Jedną z takich podstaw jest decyzja ustalająca charakter wód. Jednostka organizacyjna Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie prowadząca ewidencję melioracji wodnych udostępnia dane z tej ewidencji na wniosek złożony w postaci papierowej albo elektronicznej zgodnie z art. 332 i art. 333 Prawa wodnego (§ 6 powołanego wyżej Rozporządzenia).

Zgodnie z art. 333 ust. 6 bezpłatny dostęp do danych z systemu informacyjnego gospodarowania wodami przysługuje:

- 1) organom administracji publicznej oraz instytutom badawczym – w celu realizacji zadań ustawowych;
- 2) szkołom, uczelniom oraz organizacjom pozarządowym – w celu edukacyjnym.

Jak wynika z powyższego, przedstawiony przeze mnie dokument od Wód Polskich (który to organ tworzy ewidencję urządzeń melioracyjnych i udostępnia informacje z prowadzonej przez siebie ewidencji) stanowi potwierdzenie niezgodności ustaleń poczynionych przy sporządzaniu projektu mpzp z rzeczywistym charakterem wód na działce 200/2, która graniczy z działką będącą moją własnością (tj. 201/4). Dodatkowo tylko można dodać, że z informacji uzyskanych od Kierownika w Referacie Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta Piotrkowa Tryb. w ewidencji, do której danych dostęp ma Pracownia Planowania Przestrzennego – również w odniesieniu do charakteru wód na działce 200/2 wskazano status W, tj. rów. A zatem informacje z obu zasobów – tj. Wód Polskich oraz ewidencji prowadzonej na potrzeby Referatu Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta Piotrkowa Tryb. wynika jednolity charakter wody na działce 200/2, co jednoznacznie wyklucza, aby organ planistyczny mógł przyjąć, że przez działkę 200/2 przebiega ciek wodny – ciek Strawka, który nadto miałby stanowić śródlądowe wody stojące.

Ponadto art. 214 Prawa wodnego rozstrzyga bez najmniejszych wątpliwości, że woda w rowie znajdująca się w granicach nieruchomości gruntowej stanowi własność właściciela tej nieruchomości (w tej sprawie właścicielem tym jest właściciel działki 200/2).

Z kolei zgodnie z art. 216 ust. 4 Prawa wodnego gospodarowanie innym mieniem (tj. innym niż śródlądowe wody płynące, wody morza terytorialnego oraz morskie wody wewnętrzne) związanym z gospodarką wodną stanowiącą własność Skarbu Państwa wykonuje starosta realizujący zadanie z zakresu administracji rządowej lub podmioty, o których mowa w art. 212 ust. 1, lub jednostki, którym to mienie zostało powierzone.

Zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi, z którymi mpzp musi pozostawać w zgodzie (o czym szerzej w dalszym uzasadnieniu do uwag) wskazano na ustawową definicję rowu. W świetle rozstrzygającego w tym zakresie art. 16 pkt 47 ustawy Prawo wodne przez **rów rozumie się sztuczne koryta prowadzące wodę w sposób ciągły lub okresowy, o szerokości dna mniejszej niż 1,5 m przy ujściu.**

Z kolei zgodnie z przepisami Prawa wodnego śródlądowe wody powierzchniowe dzielą się na śródlądowe wody płynące oraz śródlądowe wody stojące (art. 21 Prawa wodnego).

Art. 22 Prawa wodnego określa, co należy rozumieć pod pojęciem śródlądowych wód płynących i wskazuje, że są nimi:

1. **cieki naturalne** oraz źródła, z których te ciek biorą początek;
2. jeziora oraz inne naturalne zbiorniki wodne o ciągłym albo okresowym naturalnym dopływie lub odpływie wód powierzchniowych;
3. sztuczne zbiorniki wodne usytuowane na wodach płynących;
4. kanały.

Z kolei śródlądowe wody stojące (zgodnie z art. 23 Prawa wodnego) stanowią wody śródlądowe w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi (pkt 1).

Zgodnie z art. 16 pkt 65a Prawa wodnego, rowy oraz kanały uznawane są za urządzenia wodne służące m.in. do kształtowania zasobów wodnych. Rowy melioracyjne wykonywane są w celach melioracyjnych, tj. regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnych gleby i ułatwienia jej uprawy (art. 195 Prawa wodnego). Art. 197 Prawa wodnego precyzuje ponadto, że urządzeniami melioracji wodnych są rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie (art. 197 ust. 1 pkt 1 Prawa wodnego).

Ustawa Prawo wodne zawiera szereg regulacji dotyczących ochrony tego rodzaju wód, obowiązków, jakie w stosunku do tego typu urządzeń mają ich właściciele, a także obowiązków właścicieli gruntów sąsiednich oraz warunków i zasad, na jakich właścicielom działek sąsiednich przysługuje odszkodowanie w związku z działaniami podejmowanymi w odniesieniu do rowu melioracyjnego na sąsiedniej działce. Postanowienia mpzp nie mogą abstrahować od tych regulacji ani ich zmieniać. Są to bowiem przepisy powszechnie obowiązujące o randze ustawy, która w hierarchii aktów prawnych stoi wyżej niż prawo miejscowe (a taki charakter ma mpzp).

Mpzp nie może zatem ani kreować nowych rodzajów wód, ani ich podziałów, skoro sam ustawodawca przesądził o ich klasyfikacji. Z pewnością także o przekroczeniu granic władztwa planistycznego świadczy, sprzeczne ze stanem faktycznym, uznanie, jaki status ma dana woda.

Warto tu wskazać na dyrektywę zawartą w art. 91 ust. 1 ustawy z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2020.713 t. j. z 2020.04.21), zgodnie z którą stwierdzenie, że ustalenia zawarte w planie są niezgodne z przepisami powszechnie obowiązującymi skutkować winny unieważnieniem planu miejscowego. Natomiast dokonana w projekcie mpzp ustalenia dotyczące wód należy uznać za sprzeczne ze wskazanymi przepisami Prawa wodnego.

Skoro tak, nie sposób stwierdzić, dlaczego w wyłożonym projekcie mpzp wskazano, że na działce 200/2 znajduje się teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek Strawka (oznaczenie 1WS na załączniku graficznym). Po pierwsze, jako rów melioracyjny (urządzenie melioracji wodnej) nie może ono stanowić jednocześnie terenu wód powierzchniowych śródlądowych. Rów, jako urządzenie melioracyjne, sztuczne koryto, nie może stanowić ani śródlądowych wód płynących, ani śródlądowych wód stojących, które stanowią zbiorniki naturalne.

Dodatkowo warto zaznaczyć, że określenie rowu (urządzenia melioracyjnego) ciekami, a nadto konkretnym ciekami, tj. Strawką – stwarza błędne i mylne oznaczenie określonego terenu, który tego cieku nie stanowi.

Ciek Strawka, zgodnie z opracowaniem Komisji Nazw Miejscowości i Obiektów Fizjograficznych pt. Nazewnictwo geograficzne Polski stanowi ciek naturalny i przepływa przez Piotrków Trybunalski, w tym przez Park Belzacki. Potwierdzają to mapy historyczne z lat 30 XX wieku (zob. pismo z Ministerstwa Gospodarki Wodnej i Żeglugi Śródlądowej z 25.06.2019 r. – w załączeniu). **Ani górny ani dolny bieg rzeki Strawki (wody płynące) z pewnością jednak nie przepływa przez działkę 200/2, gdyż tam znajduje się rów melioracyjny i jak wskazały Wody Polskie nie toczą się żadne prace, które miałyby podważać charakter tego rowu.**

Oznaczenie zatem terenu 1WS w projekcie mpzp (zarówno w wersji tekstowej, jak i graficznej), po pierwsze pozostaje w sprzeczności ze stanem faktycznym, gdyż na wskazanym obszarze nie znajduje się żaden ciek wodny – ani płynący, ani stojący. Po drugie zaś, oznaczenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych – ciek Strawka jako 1WS i 2WS sugerują, że cieki te mają ten sam charakter i status, gdy tymczasem, jak wskazano powyżej, przynajmniej na odcinku zaznaczonym jako 1WS nie przebiega ciek Strawka (ciek naturalny).

Trzeba zaznaczyć, że na załączniku graficznym do projektu mpzp w legendzie wskazano, że oznaczenie literowe WS odnosi się do terenów wód powierzchniowych śródlądowych – cieku Strawka, jednakże na rysunku, stosując to oznaczenie, zupełnie inaczej graficznie przedstawiono ten ciek. Inaczej został on narysowany (oznaczony graficznie – oznaczenie zakreskowane) w przebiegu na działce 200/2, inaczej w przebiegu przez tereny 4U/MN, 2MN i 3MN (oznaczenie bez zakreskowania – puste) i zupełnie inaczej w przebiegu przez teren 1ZD (graficznie pełne wypełnienie między liniami cieku – na niebiesko), gdzie nie został już oznaczony literowo-liczbowo (choć tak samo zakwalifikowany, jak obszary 1WS i 2WS). W tym ostatnim przypadku zdecydowano się jedynie na oznaczenie informacyjne. W ogóle nie wskazano zaś na załączniku graficznym na tereny rowów melioracyjnych (nie ma takiej

informacji w legendzie załącznika graficznego), choć w projekcie odnoszono się do rowów melioracyjnych, przez co należy wnioskować, że projektujący dostrzega różnicę pomiędzy rowem melioracyjnym a ciekim wodnym Strawka.

Jak już wskazano powyżej, rozstrzygnięto w treści projektu mpzp o obowiązkach dotyczących rowów melioracyjnych – wskazano na obowiązek zachowania rowu melioracyjnego (oprócz rozstrzygnięć dotyczących cieku Strawka) – zob. § 8 pkt 3 projektu mpzp oraz wskazano na obowiązek zachowania występujących w granicach planu urządzeń melioracyjnych, w przypadku ich kolizji z projektowanymi obiektami nakazano je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi – zob. § 8 pkt 5 projektu mpzp.

Mając na uwadze taki stan rzeczy, **nie wiadomo zatem, poprzez niewskazanie w części graficznej projektu mpzp rowów ani innych urządzeń melioracyjnych, do jakich elementów odnoszą się powyższe rozstrzygnięcia projektu mpzp. Ta wewnętrzna sprzeczność i niekonsekwencja prowadzi do tego, że trudno z kolei rozstrzygnąć, czy w odniesieniu do działki 200/2, na której występuje rów melioracyjny (urządzenie melioracyjne) należy stosować te postanowienia planu z części tekstowej, które odnoszą się do rowów i urządzeń melioracyjnych, czy też może, sprzecznie ze stanem faktycznym, do tego rowu należałoby stosować te postanowienia, które odnoszą się do terenów WS, tj. terenów wód powierzchniowych śródlądowych – ciek Strawka (§ 28.1 i nast. Projektu mpzp). Ponadto, poprzez takie samo oznaczenie literowe WS (dla terenów oznaczonych jako 1WS i 2WS) trudno rozstrzygnąć, oprócz tego, jaki status ma teren 1WS, to również, jaki status ma teren 2WS. Skoro bowiem, jak wskazano wyżej, teren 1WS to rów melioracyjny a nie ciek Strawka, a tak został oznaczony na załączniku graficznym do projektu mpzp, to teren 2WS może być bądź rowem, bądź ciekim Strawka.** Wskazane rozbieżności powodują, że projekt mpzp w tym zakresie nie odpowiada treści normy zawartej w § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp (Dz.U.2003.164.1587 z 2003.09.19). Nadmienić też należy, że sprzeczność pomiędzy treścią uchwały, a jej częścią graficzną, narusza zasady sporządzania planu i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały w całości lub części (zob. rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Lubuskiego z 05.12.2013 r., IB-I.4131.7.2013 oraz rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z 15.04.2014 r., LEX-I.4131.31.2014.BŁ). Zainicjowanie takiego postępowania jest wskazane, gdy rozbieżności pomiędzy częścią opisową i graficzną planu uniemożliwia jego interpretację, a tak jest w tym przypadku.

Wskazane rozbieżności mają także niebagatelne znaczenie w kontekście dalszych postanowień projektu mpzp, zwłaszcza dotyczących ustaleń co do terenu oznaczonego jako 1RŁ oraz w konsekwencji także terenu oznaczonego 2E (o czym w dalszych uwagach). Innymi słowy, **władztwo planistyczne nie uprawniało w żadnym razie do tego, aby z rowu melioracyjnego uczynić ciek wodny i to na szkodę wnoszącego uwagi.**

Zapisy przyszłego mpzp powinny odzwierciedlać aktualny stan prawny i faktyczny, z pewnością nie można uchwalić aktu, który kreowałoby niezgodny z rzeczywistością stan faktyczny i dodatkowo zmieniał stan prawny wód na określonej działce. Trzeba zauważyć, że konsekwencja takiego stanu rzeczy byłoby obarczenie Wód Polskich obowiązkami w stosunku do rowu melioracyjnego, który byłby traktowany jak ciek naturalny – rzeka Strawka. Podobnie na właściciela działki sąsiadującej z rowem musiałyby zostać nałożone ograniczenia i obowiązki wynikające z takiego oznaczenia wód na działce 200/2. Decyzja gminy o sposobie zagospodarowania przestrzennego danego terenu jest decyzją uznaniową. Nie może to jednak prowadzić do dowolności rozstrzygnięć. Powinny zostać wyjaśnione wszystkie prawne i faktyczne okoliczności, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy dla każdego konkretnego podmiotu, który został objęty mpzp, co w przypadku prezentowanego projektu mpzp nie miało miejsca. Trzeba mieć także na uwadze, że dopóki stan prawny – w tym przypadku plan miejscowy – nie zostanie zmieniony (stwierdzenie nieważności uchwały), organy administracji zobowiązane są do stosowania obowiązującego prawa i nie mogą go nie stosować twierdząc, że nie odpowiada on okolicznościom faktycznym lub prawnym. Uchwalenie mpzp w zaprezentowanym w projekcie kształcie prowadziło zatem do sprzeczności tego planu z przepisami powszechnie obowiązującymi oraz kreowało nowy stan prawny wód na terenie objętym planem (przynajmniej do czasu uchylenia tej uchwały).

Na marginesie tylko trzeba wspomnieć, że przepisy intertemporalne Prawa wodnego (art. 548 Prawa wodnego) jednoznacznie rozstrzygają, czy i od kiedy należało stosować „nowe” Prawo wodne. W tej sprawie obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu miało miejsce w dniu 24.07.2020 r., a zatem po dacie wejścia w życie ustawy Prawo wodne (tj. 1.01.2018 r.). W odniesieniu zatem do kwestionowanego

projektu mpzp nie ma żadnych wątpliwości co do tego, że ustalenia projektu mpzp powinny być zgodne z „nową” ustawą Prawo wodne. Wprawdzie nie wskazuje ona literalnie organu, który dokonuje uzgodnień projektów decyzji w zakresie ochrony melioracji wodnych, jednakże nie ma to wpływu na obowiązek dokonania dokładnej analizy i oceny stanu faktycznego, jaki istnieje na terenie objętym projektem, którego predestynacja zostaje zmieniona w projektowanym planie (szerzej zob. wyrok NSA z 25.09.2012 r., II OSK 1377/2012, LexisNexis nr 6820904). Warto dodać, że rozstrzygnięcia zawarte w projekcie planu muszą bazować na ustaleniach kompetentnych organów, w tym przypadku z zakresu Prawa Wodnego. W innym przypadku działanie gminy jest dowolne i nieuzasadnione. Swoboda planistyczna gminy nie jest bowiem nieograniczona i w odniesieniu do prawa własności kończy się tam, gdzie ustalenia planu miejscowego stanowiłyby już tylko nieuprawnioną ingerencję w to prawo, wykraczającą poza określone ustawami ramy.

W końcu należy zauważyć i to, że istotne naruszenie trybu postępowania dotyczącego uchwalenia mpzp ma miejsce również wtedy, gdy **organy planistyczne naruszają formalne prawa określonych w ustawie podmiotów**, nawet jeśli merytoryczna treść ustaleń planu jest zdeterminowana innymi okolicznościami, np. uregulowaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W związku z powyższym, przedstawione uchybienia i rozbieżności mogą spowodować unieważnienie uchwały, której projekt stanowi kwestionowany projekt mpzp, gdyż do zasad sporządzania takiego planu należy zaliczyć zawartość aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna i załączniki), ustalenia w nim zawarte, a także standardy dokumentacji planistycznej (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z 17.12.2019 r., II SA/Wr 611/19, Lex nr 2774259). Skoro tak, zakwestionowane postanowienia planu co do określenia wód (zwłaszcza na działce 200/2) nie mogą się ostać.

Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Mając na uwadze teren wód powierzchniowych, w granicach nieruchomości wskazanych na mapie zasadniczej, stanowi odrębny sposób zagospodarowania terenu. Wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny winny być opisane poprzez nadanie odpowiedniego oznaczenia liczbowego i literowego zgodnie z §4 pkt 1) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W oparciu o załącznik nr 1 do wskazanego wyżej Rozporządzenia określa się podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego. Przyjęto dla wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu wód powierzchniowych oznaczenie WS – określone jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Takie oznaczenie nie rozstrzyga o statusie tych wód, a zapisy planu miejscowego dają możliwość nadania odpowiedniej rangi.

Zgodnie ze stanowiskiem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej znak: (BM) WPR.054.7.12.2019.MO z dnia 25 czerwca 2019 roku, załączonym przez autorkę uwagi, „Ciek Strawka jest ciekami naturalnym, płynącym po terenie miasta Piotrków Trybunalski”

Należy mieć również na uwadze, że tereny WS wskazane w projekcie mpzp zostały wprowadzone jako powtórzenie granic nieruchomości (dz. nr 200/2 i 122), stanowiących własność Skarbu Państwa. Na pozostałych terenach (oznaczonych na rysunku planu symbolami ZD i ZU) wprowadzono oznaczenie graficzne mające na celu nie tylko identyfikację ale również ochronę tych wód.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZD i ZU nie określono liniami rozgraniczającymi ze względu na zagospodarowanie terenów sąsiednich jak również stan władania nieruchomości.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obliguje do wystąpienia do właściwych jednostek i organów o wniesienie wniosków. Pismem z dnia 4 grudnia 2017 r. (znak PPP.4103.6.4.2016) Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego wystąpił do Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi, Inspektoratu Piotrkowsko – Opoczyńskiego celem wniesienia wniosków do opracowywanego dokumentu planistycznego. Pismem z dnia 22 grudnia 2017 r. organ

przekazał pismo, gdzie zwrócono uwagę na istniejące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, poinstruował jednocześnie, że zagospodarowanie winno być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego.

Uwzględniając powyższe organ opracowujący dokument zwrócił się (zgodnie z procedurą opracowania projektu mpzp) do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o uzgodnienie projektu planu. Pismem z dnia 12 sierpnia 2019 r. Państwowe Gospodarstwo Wodne uzgodniło pozytywnie projekt planu miejscowego.

UWAGA 2 DOTYCZACA PROGNOZY ŚRODOWISKOWEJ I JEJ ZGODNOŚCI / NIEZGODNOŚCI ZE STUDIUM (W KONTEKŚCIE USTALEŃ DOTYCZĄCYCH WÓD I TERENÓW ŁĄK ORAZ CELÓW ŚRODOWISKOWYCH DLA TYCH OBSZARÓW):

W kontekście standardów dokumentacji planistycznej, co jak wyżej wskazano, ma znaczenie dla ustalenia, czy postanowienia projektu mpzp będą skutkowały unieważnieniem mpzp, należy podkreślić, że w prognozie środowiskowej (dokument autorstwa Pani mgr. Marty Szmalec zatytułowany **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Autostrady A1, Podmiejskiej, Belzackiej, Dworskiej Agrestowej, Energetyków, Malinowej, Świerkowej i cieką wodnego Strawka w Piotrkowie Trybunalskim Prognoza oddziaływania na środowisko z 5.08.2020 r.**) w ogóle nie odniesiono się do ustawy Prawo wodne i jej postanowień (brak jej także w wykazie źródeł, na których opierano się sporządzając prognozę), nie dokonano żadnych rozróżnień ani nie dokonano objaśnień, co do ochrony różnego rodzaju wód, w tym zwłaszcza cieków naturalnych i sztucznych koryt. Uznano jednak, że część analizowanego terenu znajduje w dolinie Strawki (nie wskazano jednak, o który dokładnie obszar chodzi) i czy prognozująca opierała się na załączniku graficznym do projektu mpzp, czy też załącznik graficzny został sporządzony w oparciu o wywody Pani mgr. Marty Szmalec. W tym miejscu rozważań autorka wskazała jednak, że teren doliny Strawki znajduje się w obrębie korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym, a ustalenia projektu planu chronią przed zainwestowaniem, w tym przed zabudową, znaczną część terenu opracowania (nie wiadomo jednak, o którą część chodzi) oraz wprowadzają obowiązek zachowania powierzchni aktywnych przyrodniczo, co nie zakłóci ciągłości powiązań przyrodniczych i nie będzie miało wpływu na ograniczenie cennych siedlisk i ostoi dzikich gatunków flory i fauny. Autorka nie przytacza jednak, o jakie cenne siedliska i ostoje, zwłaszcza, jakich gatunków fauny i flory chodzi. Trudno też wnioskować, na podstawie przedstawionej prognozy, gdzie przebiega ów ekologiczny korytarz o znaczeniu lokalnym. Autorka wskazuje jedynie, że w dolinie Strawki, nie powołuje jednak w tym miejscu żadnych opracowań naukowych ani przepisów prawa. Wynika zatem, że jest to wiedza własna autorki. Nie przytacza ona jednak żadnych wyników badań, ani swoich, ani innych osób, czy instytucji, które mogłyby potwierdzić, czy choć uprawdopodobnić jej twierdzenia. **Należałoby jednak wnioskować, że skoro przez działkę 200/2 nie przebiega Strawka – naturalny ciek wodny, to korytarz ekologiczny, o którym traktuje autorka, a który ma znajdować się w dolinie Strawki, nie przebiega w pobliżu tej działki (a zatem nie przebiega on także przez działkę 201/4).** Sprzeczność w twierdzeniach autorki, wzięwszy pod uwagę te wskazane wyżej, uwidacznia się zwłaszcza w podsumowaniu, w którym autorka konstatuje, że na obszarze opracowania pozostaną naturalne siedliska roślin w obrębie łąk i wód powierzchniowych śródlądowych, będących zarazem ostoją dla fauny oraz sztuczne nasadzenia w ramach terenu zieleni urządzonej, które staną się korytarzami przemieszczania się zwierząt i łącznikami ekologicznymi. Oznacza to, że korytarze dopiero powstaną, a nie, jak twierdziła wcześniej autorka, już istnieją. Nie wskazała przy tym, jak możliwe jest pozostawienie naturalnych siedlisk roślin w obrębie łąk, skoro w projekcie wskazano jeden taki obszar (1RŁ w ramach działki 201/4), który obecnie stanowi grunty orne i od wielu lat była w tym miejscu prowadzona uprawa tych gruntów, a zatem były tam prowadzone coroczne prace polowe, w tym oranie, nawożenie, opryski, co jednoznacznie wyklucza i uniemożliwia występowanie w tym miejscu naturalnych siedlisk roślin łąkowych.

Warto także wskazać, że ustawa Prawo wodne przewiduje przepisy odnoszące się do ochrony wód i cele środowiskowe, które należałoby w stosunku do nich osiągnąć. Normy te należy także (odpowiednio) stosować do ochrony urządzeń melioracyjnych, w tym rowów. W ogóle jednak nie odniesiono się w prognozie, czy normy te, poprzez wprowadzone postanowienia projektu mpzp, zostają

zachowane (zawężone, rozszerzone, na czym polega ich odpowiednie stosowanie, do jakich obszarów znajdują zastosowanie i do jakich urządzeń, czy należałoby ich w ogóle nie stosować i dlaczego). Z prognozy w ogóle nie można dowiedzieć się, dlaczego postanowienia Prawa wodnego nie znajdują zastosowania do kwestionowanego projektu mpzp.

Choć brak jest w analizowanym dokumencie wskazanych rozróżnień i odniesień do ustawy Prawo wodne, autorka jednoznacznie stwierdza, że największy wpływ na stosunki wodne będzie miało wprowadzenie zabudowy (powierzchni nieprzepuszczalnych) na obszary dotychczas niezainwestowane (tak określono w uzasadnieniu projektu mpzp teren łąki - 1RŁ na obszarze działki 201/4). Spowoduje to uszczelnienie podłoża i zmniejszenie infiltracji wód opadowych do gruntu. Trudno jednak powiązać ów największy wpływ z jakimś obiektywnym miernikiem, do którego autorka także się nie odnosi. Autorka stwierdza także, że zachowano tereny łąk w obrębie doliny Strawki, co, jej zdaniem, ma wzbogacać strukturę krajobrazu oraz prowadzić do niwelowania oddziaływania terenów zabudowanych. W tym miejscu warto zauważyć, że w projekcie mpzp wskazano tylko jeden teren oznaczony jako 1RŁ (na cały 70-hektarowy obszar objęty kwestionowanym planem), czyli teren łąki i znajduje się on w bezpośrednim sąsiedztwie rowu melioracyjnego, nie zaś ciekę Strawka (teren 1WS i teren 1 RŁ na działce 201/4). **Autorka zdaje się zatem, po pierwsze, błędnie odczytywać projekt planu, pisząc bowiem o łąkach, wskazuje, że powinny być chociaż dwa takie tereny, gdy tymczasem wskazano jeden taki teren oraz, po drugie, przesądzać, wbrew ewidencji prowadzonej przez Wody Polskie, status wody znajdującej się na działce 200/2, choć trzeba wyraźnie to podkreślić, nie ma takich kompetencji w świetle obowiązujących przepisów prawa, tj. zwłaszcza ustawy Prawo wodne.** Tylko w ustawie dopuszczalne jest określenie kompetencji organów administracji publicznej. Zakres upoważnienia winien zawsze być ustalany przez pryzmat zasad demokratycznego państwa prawnego, działania w granicach i na podstawie prawa oraz innych przepisów regulujących daną dziedzinę (art. 7 Konstytucji RP). **Normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły co oznacza, że zakazane jest dokonywanie wykładni rozszerzającej przepisy kompetencyjne oraz wyprowadzanie kompetencji w drodze analogii.**

Nie sposób też zrozumieć, dlaczego autorka uznała, że wskazanie terenu 1 RŁ ma prowadzić do niwelowania oddziaływania terenów zabudowanych i w jaki sposób będzie to czynić. Jego wyznaczenie jako jedyne pośród 70-hektarowego obszaru, na którym znajdują się ogrody działkowe oraz strefa oddziaływania Parku Belzackiego, pośród terenów usługowo-mieszkaniowych zaburza raczej w sposób jaskrawy funkcje, jakie przypisano tym terenom i o których roli sama autorka wspomina wielokrotnie w swoim opracowaniu, zwłaszcza wskazując funkcje usługowo-mieszkaniowe i mieszkaniowe. Nie sposób też przyjąć, że tylko ten obszar miałby rekompensować oddziaływania terenów zabudowanych. Prowadziłoby to do absurdalnych wniosków, że możliwość nowej zabudowy na 70-hektarowym obszarze uzależniona jest od pozostawienia określonego terenu prywatnego jednego właściciela jako łąki. **Autorka nie wskazała podstawy prawnej (nie uczyniono tego także w uzasadnieniu projektu mpzp) nakazującej prywatnym właścicielom nieruchomości udostępnianie prywatnego terenu dla wskazanych przez autorkę prognozy celów.**

Autorka dodaje ponadto, że wprowadzenie powyższych ustaleń (dotyczących łąk w dolinie Strawki – przyp. wnoszącego uwagi) powinno pozwolić na wytworzenie się przestrzeni miejskiej o spójnej i przemyślanej wizji, zgodnie z polityką przestrzenną całego miasta, która została zapisana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Potwierdza także w kilku miejscach swojej prognozy jej zgodność z postanowieniami Studium. Trudno się jednak zgodzić z takim stanowiskiem.

W obowiązującym Studium wskazano, co rozumie się pod oznaczeniem terenów RŁ i gdzie takie tereny powinny przebiegać. Otóż zgodnie z obowiązującym Studium oznaczenie RŁ to łąki tereny położone w korytarzach ekologicznych wzdłuż rzek: Wierzejki, Strawy, Strawki, Morycy i Śrutowy Dołek, współtworzące system ekologiczny miasta. Ze względu na pełnione przez korytarze wielorakie funkcje (m.in. powiązania ekologiczne, przewietrzanie, retencjonowanie wody) tereny są wskazane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu, w tym do wykorzystania oraz w ograniczonym zakresie dla funkcji rekreacyjnej, lokalnie dla form turystyki pieszej i rowerowej. Wszelka działalność gospodarcza prowadzona w ich obrębie nie może uniemożliwić lub ograniczać pełnienia w/w funkcji oraz powodować degradacji środowiska. Nie ma zatem mowy o tym, aby tereny te miały być wyznaczone wzdłuż rowów melioracyjnych. Wskazano także, że rzeka Strawka jest częściowo przykryta kanałem zamkniętym i stanowi prawostronny dopływ rzeki Strawy, nie stanowi jednak

zagrożenia powodziowego. Wynika z tego, że ciek Strawka - zgodnie ze wskazaniami obowiązującego Studium stanowi ciek naturalny, dopływ rzeki, ma zatem charakter wody płynącej i to w dolinie tak rozumianej rzeki należy sytuować tereny łąk, a nie w pobliżu rowów melioracyjnych.

Dodatkowo zaznaczono w obowiązującym Studium, że rolniczą przestrzeń produkcyjną stanowią w strukturze miasta tereny oznaczone symbolami: R, RŁ i RM. W ramach tych obszarów przyjmuje się następujące kierunki rozwoju: - intensywniejsze wykorzystanie rolnicze gleb dobrej jakości, przydatnych dla rolnictwa, - produkcję zdrowej żywności, - wzrost towarowości gospodarstw, - dążenie do powstawania zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego i organizowanie rynku zbytu, - zmianę struktury agrarnej (zwiększenie średniej wielkości gospodarstw).

Tymczasem zmiana funkcji na terenie działki 201/4 z dotychczasowej rolnej na usługowo-mieszkaniową (co również zostało wskazane w części tekstowej obowiązującego Studium) powoduje, że pozostawienie na jej znacznej części (ok. 7 tysięcy m²) łąki uniemożliwia osiągnięcie celów wyznaczania terenów rolniczych oraz stoi w sprzeczności z funkcjami przypisanymi dla terenów w obszarze ulicy Świerkowej i Belzackiej w obowiązującym Studium. Cele ekologiczne, na które powołuje się autorka prognozy, dotyczyć muszą zatem innych obszarów niż ten teren działki 201/4, na którym umieszczono w projekcie mpzp łąkę.

W obowiązującym Studium wskazano również, że pozostałe cieki płynące w rejonie miasta (a zatem te, które nie stanowią rzek) są małe, w większości przekształcone przez człowieka, mają charakter rowów i nie pełnią ważnej roli gospodarczej. Tym bardziej nie wskazano na jakąś szczególną rolę ekologiczną tych rowów, co tak mocno eksponuje autorka (nazywając rów na działce 200/2 ciekami Strawka). **Odnosząc się zaś do ewentualnych podtopień czy zalań, które miałyby mieć miejsce na terenie Piotrkowa, zaznaczono w obowiązującym Studium, że chodzi o tereny rzeki Strawy i Wierzejki, a zatem nie Strawki, ani nie rowu melioracyjnego.**

W obowiązującym Studium podkreślono także, że w projekcie Strategii rozwoju miasta Piotrków Trybunalski 2020 za cele strategiczne uznano: - wysoką jakość życia mieszkańców, z dobrym dostępem do usług publicznych, - rozwój innowacyjnej i konkurencyjnej gospodarki oraz zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta, - racjonalny rozwój przestrzenny miasta, z nowoczesną infrastrukturą i przyjaznym środowiskiem. Nie wskazano zaś, że cele ekologiczne, nadto błędnie przypisane dla określonych terenów w prognozie oddziaływania na środowisko, są decydujące dla wyznaczenia funkcji określonych obszarów.

Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Brak regulacji prawnej do stwierdzenia niezgodności prognozy oddziaływania na środowisko ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Z analizy treści uzasadnienia uwagi wynika, że są to zarzuty zmierzające do zakwestionowania ustaleń studium.

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko jest obowiązkiem wynikającym z art. 46 ust. 1, art. 51 ust. 1 w związku z art. 3 ust. 1 pkt. 14 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. z 2020 r. poz. 283 ze zm.).

Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została uzgodniona z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, co potwierdza, że zakres prognozy jest zgodny z przepisami prawa.

UWAGA 3 DOTYCZĄCA § 27.1. (USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW ZIELENI)

Kolejna uwaga dotyczy § 27.1. (ustalenia dotyczące terenów zieleni), zgodnie z którym wyznacza się teren oznaczony symbolem 1 RŁ z przeznaczeniem podstawowym – łąki oraz przeznaczeniem uzupełniającym sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie wydzielone w planie dojazdu i dojścia piesze, ścieżki i ciągi rowerowe. W miejscu tym zakazuje się lokalizacji budynków, zakazuje się lokalizacji budowli z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury oraz urządzeń zachowujących drożność przepływu cieku Strawka.

Zgodnie z zasadami zagospodarowania tego terenu dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ma wynosić 80% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (choć cały teren jest oznaczony jako 1 RŁ), ustala się wysokość budowli do 10,00 m.

Powyższe rozstrzygnięcia kwestionuję w kilku płaszczyznach.

A) UWAGA DOTYCZĄCA ZGODNOŚCI / NIEZGODNOŚCI PROJEKTU MPZP Z OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM I PRZEPISAMI POWSZECHNIE OBOWIĄZUJĄCYMI (W KONTEKŚCIE USTALEŃ DLA DZIAŁKI 201/4 I 200/2)

W przedłożonym projekcie mpzp wskazano, że jest on zgodny z obowiązującym Studium. Należy jednak zaznaczyć, że związanie organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a następnie stwierdzenie, że plan ten nie narusza ustaleń Studium, nie oznacza nakazu bezrefleksyjnego powielenia jego postanowień, w tym zwłaszcza znajdujących się w części graficznej Studium, w projekcie planu. Z uwagi na odmienny charakter prawny studium i planu miejscowego, studium wiąże organ planistyczny co do ogólnych wytycznych, założeń polityki przestrzennej gminy i właśnie w tym kontekście postanowienia planu nie mogą naruszać obowiązującego Studium. Stwierdzenie, że mpzp jest zgodny z ustaleniami Studium nie oznacza automatycznie, że uchwała, której projekt przedstawiono jest zgodna z prawem. Zgodnie z treścią art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27.03.2003 r. (Dz.U.2020.293 t.j. z 2020.02.24) [dalej u.p.z.p.], wójt (burmistrz, prezydent miasta) sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, nie tylko zgodnie z zapisami studium, lecz przede wszystkim zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

W obowiązującym Studium wskazano wyraźnie, że określone dla poszczególnych, wyróżnionych w zmianie Studium podstawowych typów terenów, parametry zagospodarowania i zabudowy w odniesieniu do mpzp mają charakter wytycznych. W miejscowych planach sporządzanych dla wybranych fragmentów miasta, dopuszcza się uszczegółowienia parametrów działek, wysokości obiektów i innych cech w oparciu o stan faktyczny i istniejące uwarunkowania wynikające ze skali planu, znacznie dokładniejszej niż zmiana Studium. Oznacza to, że organ planistyczny nie został zwolniony – poprzez określone postanowienia Studium z własnych analiz stanu faktycznego przy rozpatrywaniu optymalnych rozwiązań planistycznych. Nie sposób też zrozumieć, dlaczego rozstrzygające dla wyznaczenia terenu 1 RŁ w projekcie mpzp miałyby być wskazane w załączniku graficznym do studium oznaczenie RŁ, które przebiega przez teren oznaczony w projekcie mpzp jako 1 WS. Trzeba jednoznacznie wskazać, że postanowienia studium należy odczytywać łącznie, tj. treść (część opisowa) i rysunek, który stanowi załącznik do treści. W studium nie przesądzono, gdzie znajdują się korytarze ekologiczne ani jaki status ma woda na działce 200/2. Przytoczono jedynie pewne wskazania dla dolin rzecznych i terenów przyległych do rzek, uzasadniając dlaczego w tych miejscach powinny pozostać tereny rolnicze i jaką mają spełniać funkcję. W załączniku graficznym nie wskazano jednak, że w miejscu oznaczonym w projekcie planu jako 1 WS płynie rzeka Strawka. Wręcz przeciwnie, w treści obowiązującego Studium zaznaczono wyraźnie, że należy weryfikować stan faktyczny. Gdyby istotnie płynęła tam rzeka należałoby się zastanowić nad możliwością wyznaczenia strefy ochronnej, ale nie z powodu zagrożenia powodzią czy zalaniem, ale mając na uwadze pewne, wyartykułowane w obowiązującym Studium, cele ekologiczne. Z pewnością jednak nie są one powiązane z występowaniem w tym miejscu rowu melioracyjnego. Ponadto z uwagi na odmienne skale, w jakich sporządza się załącznik graficzny do studium i projekt mpzp, nie ma uzasadnienia dla kopiowania pewnych – dosyć umownych linii – wskazanych na załączniku graficznym do studium. W kwestionowanym projekcie dokonano jedynie powierzchniowej analizy w odniesieniu do działki 201/4 (lub nie dokonano jej wcale), co skutkowało przekopowaniem i to bez większego namysłu co do odległości od granicy działki – linii wyznaczającej obszar RŁ, który w ogóle nie powinien się znaleźć w tym miejscu mpzp.

W obowiązującym Studium wskazano bowiem, że charakter terenów położonych w okolicach ulicy Świerkowej i autostrady A1 to rozwojowe tereny produkcyjne, składowe, magazynowe oraz

wielkopowierzchniowe tereny koncentracji usług i działalności gospodarczej, z preferencją dla lokalizacji centrów logistycznych. Tereny rozwojowe mogą być zabudowane jako produkcyjne i usługowe wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem obejmującym: - ulice, dojazdy, parkingi, garaże i inne obiekty obsługi komunikacyjnej, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - zieleń towarzyszącą i izolacyjną. Na terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenami mieszkaniowymi, w celu ograniczenia ich negatywnego oddziaływania na mieszkańców tych terenów, zaleca się: - wprowadzenie zieleni izolacyjnej w połączeniu z technicznymi zabezpieczeniami ograniczającymi uciążliwość istniejących inwestycji, - w pasie bezpośredniego sąsiedztwa szerokości 50 m z terenami mieszkaniowymi zakaz lokalizacji inwestycji wywołujących hałas, składowania lub przetwarzania materiałów i substancji o intensywnej i długo utrzymującej się woni, powodujących zapylenia lub inne uciążliwe oddziaływanie (np.: betoniarni, baz transportowych, składów surowców wtórnych itp.). Dla zapewnienia prawidłowej obsługi oraz zabezpieczenia interesów osób trzecich zaleca się wprowadzanie w procedurze lokalizacyjnej konieczności zabezpieczenia odpowiednich ilości miejsc parkingowych w granicach terenów lub działek poszczególnych inwestycji.

Z kolei w projekcie mpzp wskazano tereny 2U/MN (na północ od ulicy Belzackiej) i teren 3U/MN na południe od tej części ulicy Belzackiej oraz na wschód od terenu 3U/MN po drugiej stronie ulicy Świerkowej – teren 4U/MN. Teren 4U/MN od terenu 3MN (położonego poniżej) oddziela teren 2 WS – ciek wodnego Strawka. Z kolei teren 3 U/MN, zgodnie z postanowieniami części tekstowej i graficznej projektu mpzp od terenu 1 WS (tj. rowu melioracyjnego, który błędnie został wskazany jako ciek Strawka – śródlądowa woda powierzchniowa) oddziela teren 1 RŁ (tj. łąka). Pas ten zajmuje obszar około 7.000 m² i stanowi element jednej działki, tj. 201/4. Innymi słowy, na działce 201/4 wprowadzono dla części północnej tej działki funkcję usługowo-mieszkaniową, zaś w jej południowej części wyznaczono teren łąki o powierzchni ok. 7.000 m². Graniczy on z działką 200/2, która stanowi rów melioracyjny, błędnie oznaczony w projekcie mpzp jako dopływ rzeki Strawy – ciek Strawka. Kolejny obszar na południe od terenu oznaczonego jako 1 WS nie został już objęty planem zagospodarowania przestrzennego, ale znajduje się tam dom jednorodzinny zabudowany kilka metrów od rowu melioracyjnego na podstawie wydanych warunków zabudowy i pozwolenia na budowę (w którym aktualnie mieszkam, ul. Świerkowa 4). Zachodzi zatem sprzeczność między warstwą merytoryczną i formalnoprawną ustaleń projektu mpzp, w konsekwencji czego w warstwie merytorycznej pozostawia się elementy istniejącego zagospodarowania o charakterze rolniczym, natomiast w warstwie formalno-prawnej cały teren zostaje przekształcony pod funkcje o charakterze jednoznacznie nierolniczym. W tym kontekście nie jest dopuszczalne pozostawienie w ramach tego samego terenu funkcji rolniczych i nierolniczych jednocześnie – stanowi to naruszenie przepisów art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., rozumiane jako odstępianie od obowiązku określenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Warto także dodać, że na terenie działki 201/4 w obecnych (umownych) „granicach działki siedliskowej” znajduje się kilkadziesiąt, jeśli nie kilkaset drzew (brzozy i drzewa iglaste), co oznacza, że z pewnością na działce tej znajdują się już rekompensujące dalszą zabudowę tereny zieleni, które ponadto – od strony autostrady A1 pełnią funkcję izolacji akustycznej.

Trudno zatem znaleźć uzasadnienie dla ustanowienia terenu łąki tej wielkości (ok. 40m szerokości i 175 m długości) w tym właśnie miejscu, jak to uczyniono w projekcie mpzp. Warto dodać, że ani w części tekstowej, ani graficznej projektu mpzp nie wskazano dokładnie powierzchni przeznaczonej pod łąkę. Wielkości tej nie wskazano także w studium ani nie wynika ona z przepisów prawa powszechnie obowiązującego. Można ją zrekonstruować jedynie orientacyjnie na podstawie zwymiarowanych niektórych fragmentów działki 201/4 na załączniku graficznym do projektu mpzp i odnosząc do części działki przeznaczonej na łąkę. Trudno zrozumieć motywy, którymi kierował się organ planistyczny wytyczając w tym miejscu łąkę. Trzeba zauważyć, że teren ten obecnie znajduje się poza obowiązującym mpzp. Nie znajduje się on w dolinie żadnej rzeki, a zatem postanowienia obowiązującego Studium, które odnoszą się do pozostawiania w dolinach rzek określonych „korytarzy ekologicznych” nie odnoszą się w żadnym razie do rowów melioracyjnych, a zatem i do wskazanego jako łąka terenu. Jak wskazano wyżej,

także w prognozie środowiskowej nie wskazano, gdzie w analizowanym obszarze przebiegają obszary korytarzy ekologicznych. W żadnym z tych dokumentów nie wskazano także wielkości łąk, które nadto miałyby się znajdować w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych. Warto także zauważyć, że żadnego korytarza nie wskazano w sąsiedztwie terenu 2 WS, jak i wzdłuż terenu 1 ZD, na którym także zaznaczono ciek Strawka. Jak wskazano zresztą wcześniej, na całym 70-hektarowym obszarze nie wyznaczono żadnej innej łąki, a zatem albo owe ekologiczne korytarze o znaczeniu lokalnym na analizowanym obszarze w ogóle rzeka Strawka (to w jej dolinie miały się znajdować owe korytarze). Skoro miało ich być więcej, to powinny mieć jakąś kontynuację, tymczasem wyznacza się jeden teren 1 RŁ nad rowem melioracyjnym i należałoby go – w kontekście wskazanej prognozy środowiskowej – traktować jako (liczne) korytarze ekologiczne dla rzeki Strawki. Postanowienia te są wręcz absurdalne i nieakceptowalne, nie tylko w kontekście rozpatrywanych przepisów prawa powszechnie obowiązującego, czy postanowień obowiązującego Studium, ale w kontekście choćby minimalnego doświadczenia życiowego i elementarnej poziomu racjonalności. Rozstrzygnięcia mpzp jako akt prawa miejscowego nie mogą być wprost kuriozalne. Wręcz przeciwnie, powinny spełniać wysokie wymagania stawiane tej kategorii aktów normatywnych oraz odpowiadać standardom legalności.

Tymczasem zaproponowane rozwiązania odnoszą się do wód powierzchniowych płynących (rzek), co próbowano „zatuszować”, wskazując, że chodzi o ciek wodny Strawka (a zatem sugerując, że jest to jakaś inna kategoria wód), co narusza przepisy Prawa wodnego, podczas gdy przedstawione rozwiązania winny być dostosowane do regulacji prawnych związanych z funkcjonowaniem urządzeń wodnych, a zatem tych rozwiązań, które zostały określone w Prawie wodnym. Obowiązkiem wskazanym wprost w tej ustawie jest ten, który dotyczy umożliwienia wstępu na grunt w celu utrzymania urządzeń melioracji wodnych (art. 208 Prawa wodnego). Koreluje to zresztą z celami środowiskowymi związanymi z tego typu urządzeniami, które również zostały wskazane w Prawie wodnym.

Wyznaczenie części nieruchomości umożliwiających dostęp do wody musi być ponadto przedmiotem decyzji wójta, burmistrza lub prezydenta i procedura ta ma zastosowanie wówczas, gdy właściciel nie wyznacza sam takiego dostępu do wody. Skoro ustawodawca zastrzegł wyznaczenie części nieruchomości dla umożliwienia dostępu do wody w drodze decyzji, nie jest możliwe wyznaczenie takiego obszaru w planie miejscowym. Przesądzającego znaczenia nie może mieć powołanie się przez organ gminy na ustalenia Studium czy wniosek jakiegokolwiek organu.

W żadnym razie realizacja nałożonych przez przepisy powszechnie obowiązujące obowiązków ani realizacja wskazanych w ustawie celów środowiskowych nie wymaga ustanowienia terenu o innej funkcji (rolnej) z zakazem zabudowy na szerokości ok. 40 metrów i długości ok. 175 metrów wśród terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej. Nawet w przypadku rzek płynących, gdzie występowałyby zagrożenie powodziowe aż taki pas ochronny wydawałby się zbyt daleko idącym ograniczeniem praw właścicielskich. Tymczasem projekt mpzp nałożył na właściciela tylko jednej działki (na 70-hektarowy rozwojowy obszar osiedla mieszkaniowego z funkcją usługowo-mieszkaniową) ograniczenia i obowiązki nieuzasadnione statusem prawnym rowu, w szczególności dotyczące zakazu zabudowy terenu o powierzchni ok. 7.000 m², na którym dopuszczono jedynie możliwość powstania ścieżki rowerowej lub ciągu pieszego i to przy zachowaniu 80% powierzchni biologicznie czynnej.

Przedstawiony projekt mpzp, ustanawiający teren łąki o wielkości ok. 7.000 m² bez uzasadnienia (brak jest rozstrzygnięć w tym zakresie w uzasadnieniu projektu mpzp, nie ma takich postanowień także w studium ani w prognozie środowiskowej) stanowi o jaskrawym i rażącym przekroczeniu władztwa planistycznego. Rozstrzygnięcia te nie wynikają ani z konieczności zapewnienia zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego lub innych aktów prawnych zakresu zagospodarowania stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, nie znajdują także uzasadnienia w kontekście celów środowiskowych. Nie ma także żadnej podstawy prawnej, zgodnie z którą należałoby wydzielić teren łąki o takim obszarze we wskazanym w projekcie mpzp miejscu i oznaczyć go jako teren bez prawa do zabudowy.

Trzeba podkreślić, że rów na działce 200/2 pozostaje pusty niemal przez cały rok, nawet po bardzo obfitych deszczach. Skoro nawet rzeka Strawka, jak stwierdzono w Studium, nie stanowi żadnego zagrożenia podtopieniami czy zalewaniem miałyby dotyczyć akurat tego konkretnego rowu melioracyjnego, na co wskazywał Kierownik Pracowni Planowania Przestrzennego przy ul. Farnej 8 w Piotrkowie Tryb. Rów ten, jako urządzenie melioracyjne powinien być regularnie czyszczony przez właściciela, czego przez lata nie czyniono (bo rów ten nigdy nie jest się w stanie napełnić wodą), a zatem nie sposób na podstawie nierealistycznych prognoz i przewidywań obciążać właściciela jednej nieruchomości skutkami ewentualnego zalania. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Nadto posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej (zob. wyrok NSA z 1.06.2017 r., II OSK 2478/15).

Niestety nie przedstawiono ani argumentów za przyjęciem takiego rozwiązania jak w wyłożonym projekcie, ani nie podano żadnych innych rozwiązań, które z określonych powodów nie mogłyby zostać uwzględnione, zwłaszcza dlaczego nie można po prostu zastosować obowiązujących przepisów Prawa wodnego.

Argumentacja, że chodzi o ochronę przed zalaniem jest całkowicie chybiona, wzięwszy pod uwagę, że takie zalanie nie nastąpiło na tym terenie nigdy w przeszłości, obecnie mieszkamy po drugiej stronie tego rowu przy ul. Świerkowej 4 (okna kuchenne wychodzą na ten rów, jest on oddalony od tego rowu kilka metrów) i obserwując ten rów od przeszło 10 lat nigdy nie doszło nawet do jego przepełnienia. Jak wskazały Wody Polskie teren ten nie znajduje się na obszarze zagrożenia powodziowego.

Argument, że ten rów ma stanowić ewentualny zbiornik przepustowy dla zbiorników usytuowanych przy centrach logistycznych, a zatem w razie ich przepełnienia mogłoby dojść do wycieku z tego rowu również są chybione, bo od tego miejsca centra logistyczne oddalone są o ok. 1,5 kilometra i więcej i w stosunku do nich ten rów jest na górcie, a woda pod górkę nie popłynie. Na ukształtowanie terenu w tym miejscu, które uniemożliwia podtopienie, wskazano zresztą w samej prognozie środowiskowej. Gdyby zresztą chcieć rzeczywiście mówić o jakimkolwiek zagrożeniu podtopieniem czy zalaniem organ planistyczny powinien dokonać analizy przepustowości rowu, uwzględnić jego budowę, stan, charakterystykę i w sposób jednoznaczny przesądzać, jakie niesie zagrożenia, np. dla możliwej zabudowy, uwzględniając sytuację najbliższych położonych domów, w tym tego, w którym obecnie mieszkam przy Świerkowej 4. Żadnych ustaleń w tym zakresie jednak nie poczyniono, a zatem wszelkie argumenty dotyczące kwestii podtopień należy uznać za gołosłowne. Być może dlatego nie znalazły się one ani w uzasadnieniu ani w treści prognozy środowiskowej.

Jak zatem wskazano wyżej, wyznaczenie terenu łąki nie znajduje uzasadnienia ani w perspektywie ekologicznej (korytarza ekologicznego), ani w aspekcie ochrony przed powodzią czy podtopieniami, ani w końcu nie jest do pogodzenia z funkcjami obszaru objętego planem, w tym narusza ład planistyczny i urbanistyczny. Pozostawienie w tym miejscu terenu rolniczego zaburza ten ład, co jaskrawo widać, gdy weźmie się pod uwagę, że po przeciwnej stronie ulicy (wzdłuż biegu terenu oznaczonego symbolem literowo-liczbowym 2WS) nie wskazano żadnej strefy ochronnej, choć przylega do niego z jednej strony – teren mieszkaniowy, a z drugiej – usługowo-mieszkaniowy. Zresztą również po drugiej stronie terenu 1 WS znajduje się zabudowa mieszkaniowa bez wyznaczania jakichkolwiek stref ochronnych. Postanowienia organu planistycznego trzeba uznać zatem za całkowicie dowolne, a jako takie nie powinny się ostać. Z pewnością za środek do zapewnienia stagnacji lub retencji wód nie może zostać uznane nieproporcjonalne ograniczenia prawa własności i to jednej osoby fizycznej. Warto też dodać, że obecnie klimat i warunki hydrologiczne zmieniają się w kierunku suszy, a zatem nawet zwiększenie wody w tym rowie będzie skutkowało raczej wsiąknięciem tej wody w grunt, a nie jej rozlaniem na teren blisko 7.000 m².

Za chybione należy uznać także argumenty, że przy ul. Podmiejskiej dochodzi do zalań (wylewów z przydrożnego rowu), gdyż tamten teren leży w dole w stosunku do mojej działki, a więc znów woda pod górkę nie popłynie, zresztą ulica Podmiejska leży także zdecydowanie bliżej zbiornika wodnego centrum logistycznego niż rów przy mojej działce. Ponadto pragnę zaznaczyć, że przepelnianie się rowów przy ul. Podmiejskiej czy Belzackiej w stronę parku Belzackiego jest raczej wynikiem błędów konstrukcyjnych przy budowie „mostków” do posesji niż jakiejś szczególnej strefy deszczowej na tym terenie. Nie rozumiem jednak, dlaczego akurat moja działka ma być wykorzystana z tego powodu jako strefa buforowa.

Organ stanowiący gminy, jako twórca polityki przestrzennej gminy, dokonuje przecież autointerpretacji uchwalonego przez siebie studium w zakresie oceny zgodności z nim projektu planu miejscowego. Stopień związania planów ustaleniami studium zależy zatem w dużym stopniu od brzmienia ustaleń studium. Jednym z założeń polityki przestrzennej gminy jest stopień związania planowania miejscowego przez ustalenia studium, który może być, w zależności od szczegółowości ustaleń studium – silniejszy lub słabszy. Zgodność planu miejscowego ze studium nie oznacza i nie może oznaczać prostego przenoszenia ustaleń studium do planu i to jedynie w oparciu o załącznik graficzny. Studium wiąże radę gminy co do ogólnych wytycznych, założeń polityki przestrzennej gminy i właśnie w tym kontekście postanowienia planu miejscowego muszą być zgodne z założeniami studium (zob. wyrok NSA z 17.11.2015 r., II OSK 627/14, LEX nr 2002213).

Obecne, aktualne w chwili uchwalania planu, przeznaczenie terenu nie ma charakteru decydującego. Powinno być ono w miarę możliwości uwzględniane w pracach planistycznych, ale nie może determinować zapisów planu. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest odmiennym aktem od miejscowego planu, tworzonym na podstawie innej procedury, o charakterze bardziej ogólnym od planu miejscowego. Z natury rzeczy plan jest więc szczegółowszy od studium, może konkretyzować jego ustalenia, a także operuje rysunkiem (mapą) o zupełnie innej skali, co często nie pozwala na proste porównanie obu dokumentów. Dlatego kategoria ustawowa „zgodności” studium i planu powinna być traktowana elastycznie i powinna być analizowana zawsze dla konkretnego studium i konkretnego planu.

Ustalając w studium przeznaczenie terenów, dopuszczalne jest wyznaczenie orientacyjnych linii podziału terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych funkcjach przy jednoczesnym dopuszczeniu możliwości korekty tych granic oraz uzupełnienia głównej funkcji o inne, niekolidujące funkcje na etapie sporządzania mpzp (szerzej zob. wyrok NSA z 23.08.2013 r., II OSK 528/2013, LexisNexis nr 7514220). Na koniec tej części rozważań warto także zauważyć, że żadna z ustaw nie wprowadza też regulacji szczególnej, z której wynikałaby przeszkoda w stwierdzeniu przez sąd administracyjny nieważności uchwały w całości lub w części, w tym m.p.z.p. z tej przyczyny, że nie narusza on, czy też jest zgodny ze studium, bądź dlatego, że spowoduje to „sprzeczność ustaleń zaskarżonego planu z ustaleniami studium”.

B) UWAGA DOTYCZĄCA NARUSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI, PROPORCJONALNOŚCI ORAZ RÓWNOŚCI W KONTEKŚCIE WYZNACZENIA TERENU I RŁ

Jak już wyżej zaznaczono, rów melioracyjny na działce 200/2 nie jest rzeką, teren nigdy nie był objęty żadną formą ochrony przyrody, nie stwierdzono występowania na nim gatunków podlegających ochronie, nie podlega przepisom o zalesieniu, nie podlega przepisom o odrolnieniu. Znajduje się w terenie w pełni zurbanizowanym, w związku z tym z punktu widzenia interesu społecznego nie istnieją przesłanki, które ograniczałyby jego zabudowę. Przeznaczony na łąkę obszar ok. 7.000 m² nie znajduje uzasadnienia ani w zróżnicowaniu klas gruntów, ani w „walorach przyrodniczych” ani w ukształtowaniu terenu, ani w końcu w postanowieniach Studium. Wprowadzenie zatem „korytarza ekologicznego” i to jedynie na terenie działki 201/4 nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Rozstrzygnięcie w tym zakresie należy uznać za wprowadzone do projektu mpzp z rażącym naruszeniem obowiązujących przepisów, noszące cechy nieformalnego wywłaszczenia (bez stosownej rekompensaty), zwłaszcza że działka 201/4 położona jest w otoczeniu terenów, dla których przyjęto w projekcie mpzp funkcje usługowo-mieszkaniowe i mieszkaniowe, przeznaczając je pod zabudowę jednorodziną. Prognoza

finansowa, stanowiąca integralną część projektu mpzp, nie zakłada wyłączeń pod realizację funkcji zieleni urządzonej. Tymczasem przewidziane zagospodarowanie terenu łąki w projekcie mpzp jako ścieżki rowerowej lub dojścia pieszego z pozostawieniem 80% powierzchni biologicznie czynnej wskazuje, że teren ten nabiera charakteru zieleni miejskiej. Nie jest jednak rolą prywatnego właściciela tworzenie parku czy skweru, zwłaszcza jeśli ma to czynić nieodpłatnie. Jak wynika z projektowanej uchwały nakłada się na prywatnego właściciela powinność urządzenia z własnych środków terenu łąki poprzez obsadzenie jej kwiatami i wybudowanie ścieżki rowerowej lub traktu pieszego. Nawet dla terenów ogrodów działkowych (do którego nie ma wstępu nikt, kto nie posiada klucza do furtki) przewidziano możliwość budowy altan czy budynków gospodarczych przy pozostawieniu 70% powierzchni biologicznie czynnej, gdy tymczasem na prywatnego właściciela nakłada się tak duże obwarowania. W odniesieniu do ogródków działkowych nie miało zatem znaczenia, że ciek Strawka przepływa przez te tereny i są one usytuowane znacznie bliżej Parku Belzackiego.

Trzeba w tym miejscu zaznaczyć, że władztwo planistyczne nie może być traktowane jako nieumotywowana przekonywująco ingerencja gminy w prawa właścicielskie. Ingerencja ta jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności (zob. wyrok NSA z 28.03.2014 r., II OSK 518/13); kryteria te w przedmiotowej sprawie nie zostały spełnione (zob. też wyrok WSA w Rzeszowie z 25.05.2016 r., II SA/RZ 307/16).

Ograniczenia własności ustanowione w mpzp muszą być zgodne z normami konstytucyjnymi wyznaczającymi granice ingerencji w prawo własności, a ponadto powinny uwzględniać zasadę proporcjonalności w procedurze planistycznej.

Moje uwagi w tym zakresie dotyczą naruszenia przez przyjęte rozstrzygnięcia projektu mpzp art. 32 ust. 1 i 3 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji RP w zakresie, w jakim uniemożliwiają mi zabudowę działki 201/4 w części przeznaczonej na łąkę (teren 1 RŁ), w sytuacji, gdy nie ingeruje to w inne chronione prawem wartości oraz w zakresie, w jakim w tej samej strefie pozwalają na zabudowę jednorodziną innych terenów i przewidują tereny usługowo-mieszkaniowe. Za naruszenie zasady równości uznać należy kryteria zagospodarowania terenu działki, które w sposób nieproporcjonalny różnicują prawa podobnych podmiotów na terenie objętym planem (zwłaszcza brak jakichkolwiek stref buforowych w obrębie terenu 2 WS przy tak dużych ograniczeniach dla wnoszącego uwagi z uwagi na położenie jego działki przy terenie oznaczonym jako 1 WS). Nie można także przystać na nieproporcjonalne ograniczenie prawa własności i obarczenie odpowiedzialnością za retencję wód tylko jednego mieszkańca na cały objęty planem 70-hektarowy obszar. Każdy mieszkaniec w równym stopniu ma obowiązek dbać o retencję deszczówki, sposobów na to jest bardzo wiele. Cele środowiskowe również nie mogą być realizowane tylko przez arbitralne rozstrzygnięcia organu planistycznego względem jednego właściciela. Wyłączenie prawa zabudowy tylko na 1 działce i to nieproporcjonalnie dużej powierzchni z powodu ochrony rowu czy też z innych, niewyartykułowanych wprost pobudek, zwłaszcza zaniedbań lub braku troski o retencję wód na pozostałych terenach osiedla, nie może zostać zaakceptowane. Argumenty, że mam dużą działkę, więc nie ma znaczenia „odcięcie” z niej ok. ¼ powierzchni są dla mnie nie do przyjęcia. Właściciele sąsiednich nieruchomości także przecież „zyskują” na nowym planie. Paradoksem jest to, że akurat moja działka jako ostatnia zostaje przekształcona na teren usługowo-budowlany, a mimo to, to ja mam być tą osobą, która „oddaje” jeszcze z tej nieruchomości ok. ¼ jej powierzchni.

Wskazane postanowienie planu narusza także art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. poprzez przedłożenie interesu publicznego nad interes prywatny, czym nie uwzględniono prawa własności nieruchomości. Moim zdaniem, naruszono również art. 7 Konstytucji RP w zw. z art. 27 ust. 1 i art. 28 ust. 2 Prawa wodnego poprzez wprowadzenie w drodze aktu prawa miejscowego takich ograniczeń w korzystaniu z własnej działki przylegającej do nieruchomości rowu melioracyjnego, które może nałożyć wyłącznie wójt (burmistrz, prezydent) w formie decyzji i tylko w uzasadnionych przypadkach. Poprzez nieuprawnione pozbawienie mnie faktycznego władztwa nad częścią nieruchomości o powierzchni 7.000 m²

postanowienia projektu mpzp należy uznać za naruszające zasadę proporcjonalności. Kwestionowane postanowienie planu „zmniejsza” obszar należących do mnie nieruchomości i kreuje niezgodny z właściwymi przepisami i stanem rzeczywistym stan dotyczący rowu melioracyjnego, czyniąc z niego dopływ rzeki Strawy, co w sposób zbędny kreuje nieistniejące do tego czasu problemy prawne i faktyczne, na moją szkodę. Warto bowiem zauważyć, że dotychczas dla spornego terenu oznaczonego symbolem 1 RL nie obowiązywał mpzp. Teren ten stanowił grunty orne (oznaczenie w ewidencji gruntów jako R), jednakże z uwagi na to, że w północnej części działki obowiązywał mpzp i wyznaczona była linia zabudowy, możliwe było wystąpienie o warunki zabudowy (w ramach kontynuacji linii zabudowy na terenie nieobjętym planem), czego teraz uczynić nie mogę. Wprowadzone rozwiązania nie zachowują zatem „status quo” południowej części działki 201/4. Oczywiście jest, że teren ten, jako zlokalizowany w obrębie miasta, nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p.). Świadczy o tym treść art. 10a ustawy z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2017.1161 t.j. z 2017.06.19) mówiący, że przepisów rozdziału 2 (tj. Ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne) nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Z kolei zgodnie z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych warunków.

Przyjąć jednak można, że „działka budowlana” w rozumieniu § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 t.j. z 2019.06.07) to każda działka gruntu, na której, z uwzględnieniem jej podstawowych parametrów i wyposażenia, możliwa jest realizacja obiektu budowlanego, zgodnie z wymogami wynikającymi z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego (por. wyrok WSA w Warszawie z 4.06.2008 r., VIII SA/Wa 42/08, LEX nr 499903). Zasadniczą cechą „działki budowlanej” jest to, że nadaje się ona do zagospodarowania, w tym do zabudowy, zgodnie z wymogami dotyczącymi danego sposobu zagospodarowania i zabudowy. Działką budowlaną w rozumieniu powołanych przepisów jest zatem taka nieruchomość, lub jej wyodrębniona granicami ewidencyjnymi część, która nie jest jeszcze zabudowana, ale nadaje się do określonego sposobu zabudowy (por. wyrok WSA we Wrocławiu z 3.04.2014 r., II SA/Wr 844/13, LEX nr 1490747).

W związku z powyższym, wyznacznikiem tego, czy dana działka jest działką budowlaną, czy nie, nie jest jedynie jej geodezyjne oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków jako „B”. Oznacza to, że objęcie fragmentu terenu działki 201/4, który dotychczas w ogóle nie był objęty mpzp, nowym planem okazało się dla mnie zdecydowanie niekorzystne. Pod rządami obowiązującego studium mogę bowiem wystąpić o warunki zabudowy w części terenu działki 201/4 od ulicy Świerkowej, gdzie nie jest umieszczony teren stacji trafo ani łąka. Z kolei postanowienia nowego planu dla tego terenu w ogóle uniemożliwiają mi wykorzystanie części działki od ul. Świerkowej (na szerokości ok. 50 m) – 40 m przeznaczono pod łąkę, kolejne 10 na stację trafo, pozostały kilkumetrowy odcinek od strony ul. Świerkowej do umownej „granicy działki siedliskowej” porastają cztery ok. 30-letnie brzozy. A zatem, mimo wpisania w projekt mpzp, że nowopowstałe działki mogą być obsługiwane od ulicy Świerkowej – to w przypadku działki 201/4 właściwie nie jest to możliwe. W Pracowni Planowania Przestrzennego w Piotrkowie Tryb. ul. Farna 8 podpowiedziano mi, że przecież drzewa te można wyciąć i utworzyć drogę dojazdową do działek położonych głębiej.

Zgodnie z ustawą z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2020.55 t.j. z 2020.01.14 r.) usunięcie drzewa z nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia, przy spełnieniu odpowiednich warunków i wymagań, z których należy się wywiązać w momencie składania wniosku o wydanie zezwolenia. Przepisy ustawy o ochronie przyrody upoważniają jedynie organ wydający zezwolenie na usunięcie drzew na decydowanie o czynnościach związanych z wycięciem drzewa, brak jest delegacji ustawowej do wprowadzania takich postanowień w mpzp. Wprowadzenie dopuszczenia wykraczającego poza zakres unormowań, jakie możliwe są do umieszczenia w planie miejscowym, stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu. A zatem rozwiązanie to, choć niewpisane w plan, ale sugerowane przez

organ planistyczny nie może zostać zaakceptowane. Zważyć też trzeba, że nie ma żadnej pewności, że otrzymam zgodę na wycięcie tych drzew, po wtóre zaś takie rozwiązanie nijak się ma do ochrony środowiska i realizacji tak ważnych celów ekologicznych, jakie determinowały przyjęcie rozwiązania z łąką. Warto też dodać, że każda droga wewnętrzna po jej utwardzeniu zmniejszy możliwość wsiąkania wody w ziemię, a zatem cele dotyczące absorpcji wody przez grunt (podnoszone w prognozie środowiskowej) zostaną w ten sposób zniweczone. Takie rozstrzygnięcie uzasadnia zatem roszczenia odszkodowawcze wobec Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, co jednak nie zostało w ogóle uwzględnione w prognozie finansowej. Tym bardziej, że oprócz wskazanego przeznaczenia terenu 1 RŁ wprowadzono także na działce 201/4 teren 2 E przeznaczony pod stację trafo oraz umieszczono tzw. Łopatkę do zawracania. Takie nagromadzenie niekorzystnych rozstrzygnięć planistycznych skłania do refleksji, jaką cechą relewantną posiadam jako właściciel działki 201/4, że doprowadziła ona organ planistyczny do ich przyjęcia.

Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego uwzględnił uwagi w części.

Wyjaśnienie:

Uwagi A i B rozpatrywane są we wspólnym zakresie, ze względu na uzasadnienie uwag.

Uwaga uwzględniona w zakresie ograniczenia terenu RŁ i przeznaczenia na funkcję usługowo – mieszkaniową oraz w zakresie wykreślenia celów publicznych możliwych do realizacji na terenie RŁ.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie likwidacji terenu RŁ. Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na brak zgodności ze studium proponowanych rozwiązań.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konkretyzuje tryb i zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a art. 15 ust. 1 jednoznacznie wskazuje: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. Od powyższego nie ma wskazanych wyjątków czy wyłączeń. Powyższe znajduje potwierdzenie w aktualnych wyrokach i orzeczeniach sądowych:

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 kwietnia 2020 r. II OSK 2062/19.

Określony w art. 9 ust. 4 oraz art. 15 ust. 1 u.p.z.p. warunek zachowania zgodności ustaleń planu z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustanowionymi w studium tworzy zasadę sporządzania planu miejscowego, której naruszenie, stosownie do art. 28 ust. 1 u.p.z.p., wywołuje skutek w postaci nieważności planu miejscowego w całości lub w części. Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją ustaleń studium.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 5 grudnia 2019 r. II SA/OP 247/19:

Określone obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod funkcje danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod takie funkcje. Konsekwencją powyższej zasady jest treść art. 15 ust. 1 u.p.z.p., który obliguje organ gminy do sporządzenia projektu planu zgodnie z zapisami studium. Okoliczność, że rada gminy stwierdzi w uchwale zgodność projektu planu ze studium nie wyłącza obowiązku sądu administracyjnego przeprowadzenia kontroli, czy plan miejscowy rzeczywiście jest zgodny z ustaleniami studium.

Należy wskazać, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony z organem nadzoru (Wojewoda Łódzki), który pozytywnie uzgodnił projektu planu.

4. UWAGA DOTYCZĄCA USYTUOWANIA STACJI TRAFI NA DZIAŁCE 201/4

Uwaga dotyczy § 35.1 projektu mpzp o wyznaczeniu terenu 2E – teren infrastruktury technicznej – energetyka. Zgodnie z postanowieniami projektu mpzp ustalono dla terenu następujące warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych nieruchomości lub bezpośrednio przy tej granicy. Jako zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania

terenu wskazano: wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4, maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%, wysokość zabudowy do 4m, rodzaj dachu – płaski, o kącie nachylenia połaci do 7°, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 20°, realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 2 rodzajów i 2 kolorów materiałów wykończeniowych, zakaz stosowania na elewacjach blach trapezowych, falistych i blachodachówki oraz płytek ceramicznych, dla terenu oznaczonego 2 E ustalono obsługę komunikacyjną z drogi publicznej – drogi lokalnej (3KDL), tj. ul. Świerkowej. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalono w dziale IC projektu mpzp. Z kolei dla terenu oznaczonego symbolem 1E ustalono obsługę komunikacyjną z drogi publicznej – drogi lokalnej 1 KDL.

W uzasadnieniu projektu mpzp nie wskazano, dlaczego stacja trafo została umieszczona akurat na mojej działce i dlaczego w takim jej miejscu, które de facto (wraz z postanowieniami dotyczącymi terenu łąki) oraz stanem faktycznym tego terenu (rosnące od ulicy Świerkowej brzozy) uniemożliwiają mi faktyczne władztwo na terenie działki 201/4 od ulicy Świerkowej (od „granicy z działką siedliskową” do granicy rowu na działce 200/2). Warto w tym miejscu zaznaczyć, że wskazanie akurat w tym miejscu, jak to uczyniono w projekcie mpzp obszaru na stację trafo (ok. 80 m²) burzy całkowicie jakikolwiek ład planistyczno-urbanistyczny oraz zaburza zupełnie krajobraz. Warto zaznaczyć, że działka 201/4 znajduje się na rogu ul. Belzackiej i Świerkowej. Wjeżdżając w ul. Świerkową z ul. Belzackiej mija się najpierw zabudowaną domem i budynkami gospodarczymi część działki 201/4, która od strony ul. Świerkowej ma ciąg drzew, następnie jest część wolna (obecnie grunty orne), potem rów, a bezpośrednio za nim dom jednorodzinny. Również po przeciwnej stronie ulicy w okolicach projektowanego terenu stacji trafo znajdują się: wjazd na teren usługowy i dalej domy z ogrodami. Wkomponowanie zatem stacji trafo w okolicach środka terenu między „granicy działki siedliskowej” (obsadzonej również drzewami) a rowem powoduje, że zamiast kontynuacji eleganckiej zabudowy wraz z krzewami (drzewami) od strony ul. Świerkowej i wjazdami na posesję pojawia się stacja trafo. Nie będzie zatem możliwe (przy pozostawieniu łąki) jakiegokolwiek racjonalne zagospodarowanie wskazanych obszarów. Po jednej stronie stacji trafo pozostaną 4 brzozy, za którymi nie za wiele będzie można zrobić, po drugiej stronie stacji trafo pozostanie 40-metrowy pas łąki. Umieszczenie terenu 2E jest tym bardziej dziwne, że po przeciwnej stronie ulicy znajdują się słupy energetyczne, a zatem to raczej tam powinno się umieszczać stację trafo. Poza tym niemal na wprost stacji trafo po przeciwnej stronie ulicy jest teren 2WS. Kierując się logiką prognozy środowiskowej to właśnie stacja trafo w tym miejscu najbardziej zaburza „korytarz ekologiczny”. W przypadku działki 201/4 chyba jedynym sensownym miejscem na stację trafo jest teren bezpośrednio przylegający do łopatki do zawracania (jeden bok terenu 2E przylegałby do granicy z drogą techniczną autostrady, drugi zaś do wyznaczonego zagłębienia na łopatce). Zresztą podobne usytuowanie ma teren 1E, który znajduje się w samym „górnym rogu” terenu 1U/MN, nie dzieląc tego terenu nigdzie (a tym bardziej „w połowie”).

Warto zauważyć, że organy gminy posiadają wyłączne władztwo planistyczne określone w granicach ustawowych regulowanych przez u.p.z.p. W treści u.p.z.p. nie ma przepisu, który w jakikolwiek sposób rozszerzałby władztwo planistyczne na podmioty trzecie. Tylko organy gminy mogą decydować o przeznaczeniu terenu objętego planem miejscowym, stąd nie jest dopuszczalne czasowe i warunkowe określanie przeznaczenia terenu, zwłaszcza uzależnione od woli właściciela czy gestora linii elektroenergetycznej (wyrok WSA w Poznaniu z 12.02.2020 r., IV SA/Po 840/19, Lex nr 2782548). Nikt zatem, oprócz organu planistycznego, nie ma „upoważnienia” do wiążącego określania, gdzie ma się znaleźć stacja trafo, zwłaszcza gestor linii elektroenergetycznej.

Wskazane wyżej argumenty wskazują na wewnętrzną sprzeczność projektu mpzp. Z jednej strony ma on zapewnić ład urbanistyczno-planistyczny, z drugiej jednak poprzez przyjęte rozwiązania planistyczne zupełnie je burzy. Zbędne wydaje się także postanowienie przewidujące, że nowopowstałe działki mogą być obsługiwane od ulicy Świerkowej, skoro de facto żadna działka tam powstać nie może (w odniesieniu do rozwiązań przyjętych dla działki 201/4). Jedynie na koniec rozważań warto dodać, że takie umiejscowienie stacji trafo w ogóle nie uwzględnia interesu prywatnego właściciela działki 201/4. Skoro

tak dowolne może być usytuowanie tego terenu i musi on już „obciążać” teren mojej nieruchomości, to dlaczego nie można go umiejscowić „w rogu” działki, z tyłu, tak, aby budynek stacji trafo nie był wyeksponowany od lokalnej drogi, ale znajdował się w pobliżu znacznie mniej uczęszczanej ul. Belzackiej w jej ostatnim fragmencie i był nieco „schowany” za łopatką do zawracania. To miejsce wydaje się być tak samo uzasadnione, jak to od strony ul. Świerkowej. Takie rozwiązanie bardziej też koreluje z tym przyjętym dla terenu 1E i stanowi o podobnym traktowaniu podmiotów znajdujących się w analogicznej sytuacji.

Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego uwzględnił uwagę.

PODSUMOWANIE

Według mnie, projekt mpzp narusza przepisy prawa powszechnie obowiązującego, zwłaszcza ustawy Prawo wodne, jest w odniesieniu do mojej działki wewnętrznie sprzeczny, nie realizuje założeń tego planu, narusza w sposób rażący ład urbanistyczno-planistyczny, zamiast ujednoczyć tereny z obszaru objętego planem doprowadza do sytuacji, w której około 1/3 mojej działki pozostaje bez możliwości jej racjonalnego zagospodarowania. Projekt mpzp narusza moje konstytucyjne wolności i prawa, zwłaszcza bardzo dotkliwie ingerując w moje prawo własności. Projektowanymi postanowieniami planu naruszono także konstytucyjne zasady proporcjonalności i równości. Dokonana przez organ planistyczny interpretacja postanowień obowiązującego Studium nie jest trafna. Nie uwzględnia ona bowiem podstawowego założenia, koniecznego przy wykładni przepisów wprowadzających ograniczenie prawa własności, a mianowicie, że nie jest dopuszczalna wykładnia rozszerzająca zakres ograniczeń wykonywania prawa własności. Nadto wszystkie przyjęte rozstrzygnięcia ze szkodą dla mnie wynikają z modyfikacji przepisów prawa powszechnie obowiązującego (Prawa wodnego), zwłaszcza niemającego podstawy prawnej zaklasyfikowania wody na terenie sąsiedniej działki. Ponadto projekt pozostaje w sprzeczności z obowiązującym Studium, które wskazywało na konieczność zachowania łąk i obszarów rolniczych jedynie w dolinach rzeki Strawki, nie zaś na terenach zurbanizowanych położonych nad rowem melioracyjnym. Ponadto w obowiązującym Studium nie przesądzono stanu faktycznego, zwłaszcza co do istnienia w danym miejscu cieków Strawka, a wskazano, że na etapie projektowania mpzp należy zweryfikować stan faktyczny i stosownie do tych ustaleń kierować się wskazaniem w Studium, czego jednak nie uczyniono. Nie znajduje także uzasadnienia oparcie się na prognozie środowiskowej, która w przedłożonym kształcie dyskwalifikuje ją jako źródło i podstawę jakichkolwiek rozstrzygnięć z powodu braku walorów obiektywności, naukowości oraz logiki wywodów, wewnętrzną sprzeczność oraz rozstrzygnięcie kwestii, które pozostają poza kompetencją autora opracowania.

Przyjmuje się, iż rażące naruszenie prawa to powstanie skutków niemożliwych do zaakceptowania na gruncie wymagań praworządności. Zakłada się, iż o rażącym naruszeniu prawa decydują łącznie trzy przesłanki – oczywistość naruszenia prawa, charakter przepisu, który został naruszony oraz racje ekonomiczne lub gospodarcze skutki, które wywołuje decyzja (por. wyrok NSA z 9.02.2005 r., OSK 1134/04, Lex nr 165717, z 29.11.2011 r., II OSK 1672/10).

Uchybienia przy sporządzaniu planu są na tyle istotne, że należy je określić mianem rażących, co może spowodować unieważnienie uchwały w świetle przepisów powszechnie obowiązujących (nawet jeśli moje uwagi nie zostaną uwzględnione). Gdyby organ działał zgodnie z obowiązującymi przepisami, to przyjęte rozwiązania przestrzenne byłyby inne. Zwłaszcza, prawidłowo wskazano by na ciek wodny i urządzenia wodne, czyniąc prawidłowe ustalenia faktyczne i pozostając w zgodzie z ustawą Prawo wodne, stosownie do tego rozstrzygnięto by o funkcjach terenów przyległych, kierując się przepisami prawa powszechnie obowiązującego i zapisami obowiązującego Studium, zachowano by spójne funkcje dla danych terenów (a nie mylących i wprowadzających w błąd) przedstawić na załączniku do projektu, nie pozbawiono by mnie możliwości zabudowy terenu o powierzchni ok. 7.000 m², który znajduje się na terenie zurbanizowanym o funkcjach usługowo-mieszkaniowych i mieszkaniowych (a zatem nie zostałby tam wyznaczony teren 1 RŁ, a całość byłaby oznaczona jako teren U/MN) oraz miałabym możliwość racjonalnego

zagospodarowania mojej nieruchomości bez szkody dla ładu planistyczno-urbanistycznego i przestrzennego całego osiedla (zmiana miejsca terenu 2E-stacja trafo).

PROPONOWANE ROZWIĄZANIA:

Z uwagi na naruszenie przepisów Prawa wodnego, należy przedłożony projekt mpzp dostosować – w części tekstowej i graficznej do regulacji prawnych związanych z funkcjonowaniem urządzeń wodnych, a nie wód powierzchniowych płynących (w odniesieniu do działki 201/4 i 200/2). Konieczne jest dokonanie prawidłowych ustaleń faktycznych i zgodnie z nimi naniesienie odpowiednich oznaczeń i symboli zarówno do części tekstowej, jak i graficznej planu. Dotyczy to zwłaszcza sprecyzowania występowania określonych cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, w tym rowów melioracyjnych na terenie objętym planem. Należałoby także dokonać takiego graficznego przedstawienia określonego rodzaju wód, które będąc zgodne z klasyfikacją wód określoną przez przepisy Prawa wodnego, nie będą oznaczeniami myłymi. Konieczne jest jasne sprecyzowanie charakteru wód na poszczególnych obszarach. Postanowienia planu, determinowane rodzajem wód, winny znaleźć wyraz w kolejnych rozstrzygnięciach mpzp. W odniesieniu do działki 201/4 organ planistyczny powinien całkowicie zrezygnować z wyznaczenia obszaru 1 RŁ, gdyż zastosowanie znajdują tutaj przepisy prawa powszechnie obowiązującego, zwłaszcza ustawy Prawo wodne. Cały teren działki 201/4 powinien zatem zostać objęty jedną funkcją - usługowo-mieszkaniową, tak aby nie prowadzić do występowania w obrębie jednej działki dwóch przeciwstawnych funkcji – rolniczej i usługowo-mieszkaniowej.

Oprócz powyższego, teren 2E powinien być przeniesiony bądź to na drugą stronę ulicy Świerkowej (tam, gdzie jest słup energetyczny), bądź jeśli już ma on obciążać teren mojej działki, to powinien on być usytuowany od strony ul. Belzackiej, za łopatką do zawracania (tj. jeden bok terenu 2E powinien przylegać do granicy z autostradą A1, natomiast drugi do łopatki do zawracania).

Dopiero takie zmiany zapewnią niesprzeczność planu ze swoim własnym uzasadnieniem i postanowieniami. Ponadto warto dodać, że dopiero wtedy będzie można mówić o tym, że nie przekroczone zostało władztwo planistyczne w odniesieniu do tego obszaru, a ingerencja w prawo własności nieruchomości nie jest nadmierna. W świetle powyższych argumentów, pozostawienie planu w dotychczasowym kształcie oznaczać będzie pokrzywdzenie właściciela tylko jednej nieruchomości przy braku racjonalnego uzasadnienia takiego stanu rzeczy. W tym miejscu warto jeszcze dodać, że postanowienia dotychczas obowiązującego planu, które m.in. zakazują jakichkolwiek podziałów tej nieruchomości jako niezajdujące żadnego racjonalnego wytłumaczenia zostały zastąpione w całości w nowym planie możliwością podziału nieruchomości, de facto jednak plan w przedstawionym kształcie w dużej mierze utrwała dotychczasowy stan rzeczy, a przecież nie taki był jego cel. Jeżeli zaś postanowienia planu miałyby pozostać niezmienione, to należy przewidzieć w prognozie finansowej skutki wynikające z konieczności dochodzenia przeze mnie odszkodowania, a także koszty postępowania sądowego.

W związku z powyższym zwracam się z prośbą o uwzględnienie zgłoszonych uwag.

Z up. PREZYDENTA MIASTA


Andrzej Kacparek
WICEPREZYDENT MIASTA