



zagospodarowania nieruchomości i Gmina winna oceniać zaistniałą sytuację przede wszystkim z tej właśnie perspektywy.

Powołana powyżej sytuacja może nadto prowadzić do powielania zachowania przez inwestorów w przyszłości, którzy realizując obiekty budowlane niezgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności aktami prawa miejscowego lub bez uzyskania warunków zabudowy, w dalszej kolejności będą oczekiwali od Gminy dokonania usankcjonowania (konvalidacji) tych naruszeń poprzez wszczęcie odpowiedniej procedury planistycznej.

Dlatego też, w ocenie wnioskodawcy, już sama podstawa wszczęcia procedury planistycznej zmierzającej do ustalenia przeznaczenia wymuszonego (bezprawnymi) działaniami inwestorów, pozostaje niezasadna i taki sposób zagospodarowania nie powinien stanowić punktu odniesienia dla decyzji planistycznej (korzystania z władztwa planistycznego) Gminy. Zaznaczam także, że deklarowana przez Gminę chęć uporządkowania zabudowy nie ma żadnego odzwierciedlenia w projekcie, gdzie wprowadzona nieprzekraczalna linia zabudowy oraz brak ograniczeń zabudowy na terenie jednej działki ewidencyjnej, dopuści niekontrolowaną i rozległą zabudowę, która w sposób negatywny (i całkowity) zmieni charakter zabudowy i zagospodarowania tej części miejscowości.

2. Dotychczasowe [zgodne z prawem] zagospodarowanie terenu oraz przeznaczenie gruntów w ramach obowiązujących mpzp oraz projektowanego mpzp

Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 1 ust. 3 u.p.z.p.: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”. Należy podkreślić, iż oczywiście jest to odwołanie do legalnego stanu zagospodarowania terenu, usankcjonowanego obowiązującymi do tej pory aktami prawa miejscowego. W tym kontekście zauważam, iż celem złożonych uwag (ponownie) jest w pierwszej kolejności ochrona obecnego stanu środowiskowego istniejącego na tym terenie oraz zahamowanie dalszego rozwoju zabudowy na terenach istotnych ze względu na fakt ochrony przyrodniczej tj. terenów Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, ustalonego uchwałą nr XIII/258/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 listopada 2019 r.

Tym samym przedmiotowe tereny powinny zostać objęte ochroną planistyczną, celem ograniczenia możliwości dalszej zabudowy, z poszanowaniem istniejącego



ekosystemu oraz warunków przyrodniczych, co nie ma miejsca w obecnie projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W tym kontekście wyznaczenie przeznaczenia zabudowy obejmującego tereny zabudowy usługowej, w tym usług turystycznych, mieszkaniowej oraz lotniskowej nie ma podstaw prawnych oraz faktycznych i stanowi działanie, które długofalowo będzie skutkowało degradacją środowiska naturalnego oraz charakteru nadbrzeżnych terenów Jeziora Chrzypskiego. Zauważam, iż zasadnym jest przeznaczenie tych terenów na tereny zieleni oraz leśne- z utrzymaniem wyłącznie istniejącej legalnie zabudowy. Tym samym koniecznym pozostaje maksymalne ograniczenie zabudowy (z przeznaczeniem nieruchomości [zachowaniem] na tereny leśne i użytków zielonych), a w szczególności wykluczenie (zakaz zabudowy) powstawania dalszych obiektów budowlanych.

Dlatego też podkreślam, iż proponowana zabudowa na terenie działki o numerze ewidencyjnym 14/24 stanowi całkowitą zmianę sposobu zagospodarowania gruntów na tym terenie, co wpłynie negatywnie na ład przestrzenny i to pomimo przeciwnych twierdzeń prezentowanych przez Gminę.

3. Prognoza oddziaływania na środowisko

W kontekście przygotowanej w toku procedury planistycznej prognozy oddziaływania na środowisko warto na wstępie określić jaka jest, podkreślana w orzecznictwie sądów administracyjnych, rola przedmiotowego dokumentu: „Należy podzielić zatem pogląd, że chociaż prognoza oddziaływania na środowisko nie ma charakteru normatywnego, wobec czego nie jest wiążąca dla gminy, może jednak istotnie wpływać na kształt planu miejscowego. Prognoza jest bowiem opracowaniem opartym na obliczeniach i symulacjach wykonanych przy założonych z góry parametrach inwestycji. Zawiera informacje o przewidywanych przyrodniczych skutkach gospodarowania przestrzenią zgodnie z przyszłym planem, oparte na aktualnej wiedzy i doświadczeniu. Na etapie prac nad projektem prognoza wskazuje zatem na możliwe zagrożenia dla środowiska, których likwidacja lub zmniejszenie powinno być dokonane na późniejszych etapach procedury planistycznej. Organy gminy, przystępując do opracowania planu, mają niewątpliwą obowiązek uwzględnić te uwarunkowania” (tak: wyrok WSA w Olsztynie z 17.04.2012 r., II SA/OI 1019/11, LEX nr 1145819).

Tym samym wskazany dokument nie może być jedynie formalnością, ale musi pełnić merytoryczną rolę w toku procedury planistycznej. W ocenie wnioskodawcy, założenia wskazanej prognozy, odnoszące się do wpływu na środowisko planowanej zabudowy, zostały pominięte w toku ustalania przeznaczenia poszczególnych terenów objętych miejscowym planem



zagospodarowania przestrzennego. Prognoza wskazuje chociażby na przedmiotowy wpływ braku ustalania dalszej możliwej zabudowy na spornym terenie: „Do aspektów pozytywnych pod względem ochrony środowiska naturalnego można by zaliczyć głównie ogólny brak potencjalnej ingerencji w niektóre komponenty środowiska przyrodniczego, takie jak: powierzchnia ziemi, gleby, fauna i flora, występujące w większym lub mniejszym stopniu niemal w przypadku każdej inwestycji. Nie uległyby zmianie krajobraz terenu objętego projektem mpzp”. Należy podkreślić, iż jest to wartość, które nie może pozostać bez znaczenia dla sposobu ukształtowania postanowień aktu prawa miejscowego. Tak jak to zostało podkreślone w ramach uwagi numer 2., projektowane przeznaczenie stanowi całkowitą zmianę podejścia do zagospodarowania przestrzennego terenów nadbrzeżnych i nie jest ona w jakikolwiek sposób uzasadniona interesem publicznym, który w tym przypadku winien mieć pierwszeństwo nad interesem prywatnym właściciela gruntu. Zgodnie z art. 1 ust. 3 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 7 i 9 u.p.z.p. w trakcie procedury planistycznej istnieje obowiązek wyważenia potrzeb interesu publicznego oraz interesów prywatnych, co w ocenie wnioskodawcy nie zostało dokonane zgodnie z obowiązującymi zasadami, gdyż doszło do ustalenia prymatu interesu prywatnego. Nie stanowi również faktycznej ochrony środowiska lakoniczne odwołanie się w § 5 projektu do przepisów środowiskowych czy norm akustycznych. **Sposób określenia planowanej zabudowy z samej istoty będzie prowadził do nadmiernego negatywnego wpływu na środowisko naturalne i pozostało to całkowicie pominięte w toku procedury planistycznej, nadto stanowi naruszenie interesu publicznego.**

Na marginesie chciałbym także zaznaczyć, że prognoza zawiera również błędy, które podważają możliwość jej zastosowania w toku przedmiotowej procedury. W tym kontekście należy zauważyć, że w zakresie analizy oddziaływań znaczących oraz skumulowanych, autorka prognozy odnosi się do zagospodarowania gminy Świebodzin, które nie zostały wyeliminowane w toku dalszej procedury planistycznej: „Do oddziaływań skumulowanych wynikających z ustaleń zawartych w projekcie mpzp w zakresie emisji hałasu i wibracji, może dochodzić przede wszystkim w strefach nakładania się uciążliwości pochodzących z np. terenów tras komunikacyjnych z terenem produkcyjno-usługowym (oraz z inwestycjami na sąsiednich obszarach). Z uwagi jednak na charakter i stan faktyczny zagospodarowania przestrzennego gminy Świebodzin, raczej nie przewiduje się znaczących tego typu oddziaływań. Nie znaczy to jednak, że tego typu wpływy można wykluczyć w 100%”. Nie można tym samym ustalić jakie założenia istnieją dla Gminy Chrzypsko Wielkie, co uniemożliwia wykorzystanie wskazanej prognozy (zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p.).



Dodatkowo prognoza była sporządzona w odniesieniu do ówczesnie obowiązującego Studium, tym samym w sytuacji wejścia w życie nowego aktu prawnego, stała się ona nieaktualna, co również wyklucza jej wykorzystanie.

4. Przeznaczenie terenu objętego miejscowym planem na drogę wewnętrzną oraz tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych

Należy zaznaczyć, że w pierwotnym projekcie doszło do przeznaczenia nieruchomości- części działki ewidencyjnej 14/24, na teren drogi publicznej, który uniemożliwił jej wykorzystanie celem dojazdu do Jeziora Chrzypskiego.

W obecnym projekcie planu pojawiają się drogi wewnętrzne, które prowadzą do Jeziora, jednakże w tym kontekście powstaje pytanie o zasadność ich kwalifikacji jako drogi wewnętrzne. Takie działanie może doprowadzić do braku jakiegokolwiek skuteczności wyegzekwowania realizacji wskazanej drogi (celu publicznego). Tym samym nie zostanie osiągnięty efekt wskazywany przez wnioskodawcę oraz samą Gminę tj. zagospodarowanie terenu, które będzie służyło interesom publicznym. Wyznaczenie dróg wewnętrznych czyni ten projektowany efekt działaniem wyłącznie pozornym, jednocześnie brak jest uzasadnienia dla zmiany wizji planistycznej poprowadzenia drogi publicznej na tym terenie.

Dodatkowo zasadnym jest podkreślenie, iż wprowadzenie terenu publicznego ciągu pieszo-rowerowego, co do zasady uzasadnione planistycznie, nie zostało poprzedzone prawidłową analizą jego umiejscowienia, w kontekście istniejącego zagospodarowania brzegu Jeziora Chrzypskiego oraz wjazdu z drogi publicznej. Wymaga również zaznaczenia, iż posadowienie przedmiotowego ciągu rowerowo-pieszego wzdłuż drogi wewnętrznej nie ma żadnego uzasadnienia planistycznego oraz ekonomicznego, gdyż działanie w tym zakresie winno stanowić kompleksową realizację zadania publicznego (gminnego)- drogi publicznej oraz publicznego ciągu pieszo-rowerowego.

Dlatego też, w sytuacji utrzymania planowanego zagospodarowania terenu, konieczne pozostaje:

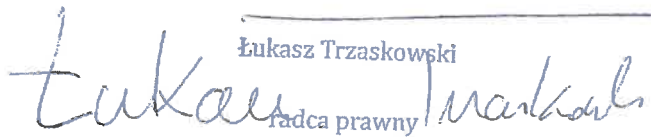
- a. wyznaczenie drogi publicznej umożliwiającej dostęp do Jeziora Chrzypskiego mieszkańcom Gminy, co byłoby rozwiązaniem uwzględniającym interes publiczny i pozostaje faktycznie zasadne,
- b. ponowna analiza miejsca posadowienia planowanego ciągu pieszo-rowerowego.

5. Szczegółowe parametry dopuszczonej planem zabudowy



zaznaczam, iż koniecznym pozostaje ustosunkowanie się przez organ wykonawczy Gminy do wszystkich wskazanych powyżej uwag i udzielenie w tym zakresie odpowiedzi wnioskodawcy. Nie może być stosowana praktyka pozostawienia uwag wnioskodawców bez formalnego ustosunkowania, gdyż w takiej sytuacji procedura składania uwag przez mieszkańców Gminy pozostaje niepełna oraz nieprzejrzysta.

Tym samym, wnoszę jak powyżej.


Łukasz Trzaskowski
radca prawny

Załącznik:

pełnomocnictwo z dnia 28.02.2022 r. wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa



Odnosząc się do proponowanych parametrów planowanej zabudowy należy podkreślić, iż są one sformułowane w sposób ogólny, co może prowadzić do wątpliwości interpretacyjnych w zakresie ich zastosowania, nadto rozwiązania przyjęte w projekcie wprost naruszają zasadę ładu przestrzennego.

Jednocześnie wskazane parametry nie uwzględniają właściwie faktu, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (w tej części) dotyczy dużej działki ewidencyjnej (14/24), co przy braku jakichkolwiek ograniczeń co do ilości obiektów budowlanych (ograniczenie wyłącznie procentowe), będzie prowadziło do powstawania niekontrolowanej zabudowy. Przyjęty procent zabudowy, w kontekście powierzchni działek, pozostaje zbyt wysoki, jednocześnie brak jest ograniczeń powierzchniowych dla jednego obiektu budowlanego (co stanowi istotną wadliwość przedstawionego projektu). Wiąże się to bezpośrednio ze zwiększoną (ponadnormatywnie) intensyfikacją zabudowy, co nie jest zjawiskiem pożądanym w sytuacji konieczności ochrony istniejącego nad brzegiem Jeziora ekosystemu.

Nowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza jeszcze dalszą intensyfikację zabudowy poprzez zaplanowanie dodatkowych terenów zabudowy jednorodzinnej (w stosunku do pierwotnego projektu).

Kwestią sporną pozostaje również sposób określenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, która poprzez wytworzenie kilku kwartałów zabudowy (osobnych parcel) na jednej działce budowlanej, będzie prowadziła do jeszcze większej możliwej zabudowy, czyli do sytuacji zupełnie przeciwnej w stosunku do deklarowanej chęci wyłącznie uporządkowania istniejącego zagospodarowania terenu. Wskazane działanie skutkuje możliwością powstania rozległych osiedli mieszkaniowych (domów jednorodzinnych) nad samym brzegiem Jeziora Chrzypskiego, które było i nadal powinno być chronione ze względu na swoje unikatowe walory przyrodnicze i krajobrazowe. Zauważam także, że fakt, iż jest to jedna działka ewidencyjna, praktycznie wyklucza możliwość ograniczenia zabudowy przez wewnętrzne granice działek w ramach danego kwartału. Tym samym wnioskodawca kwestionuje przedmiotowy sposób określenia linii zabudowy- poprzez wprowadzenia kilku linii zabudowy oraz jej nieprzekraczalny charakter.

Mając na względzie powyższe, wnoszę o uwzględnienie przedmiotowych uwag do przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie