

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH od 18.12.2023 r. do 12.01.2024 r.
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Lechlin – etap I

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	29.01.2024 r.	Osoba fizyczna	Działka o numerze ewidencyjnym 8/5 obręb Lechlin	X	-	W związku z wniesionymi przeze mnie uwagami do pierwotnego projektu planu, obecny projekt mpzp przewiduje, iż działka nr 8/5, należąca do mnie, przeznaczona została pod teren akwakultury i obsługi rybactwa, na której dopuszcza się możliwość zabudowy związanej z działalnością rybacką. W §13 pkt 7 projektu uchwały w sprawie mpzp obejmującego część miejscowości Lechlin — etap I wskazano, że maksymalna wysokość budynków, budowli i wiat może wynosić 5 m. Zaznaczyć należy, że wysokość ta jest zdecydowanie za niska, aby móc zrealizować zamierzenie budowlane polegające na postawieniu budynków związanych z obsługą rybactwa. <u>Wnioskuje o zmianę maksymalnej wysokości do 7 m.</u> Jeżeli celem i zamierzeniem organu planistycznego jest ustalenie w mpzp, aby na mojej działce nr 8/5 nie powstawały zbyt wysokie budynki zasłaniające krajobraz, zadowalającym, a zarazem nienaruszającym i nieograniczającym niczych praw kompromisem, wydaje się być zapis dopuszczający maksymalną wysokość budynków o dachu płaskim wynoszącą 5 metrów oraz budynków o dachu spadzistym wynoszącą 7 metrów. Zapisy takie gwarantowałyby, że na działce nr 8/5 nie powstaną budynki o wysokości 7 metrów z płaskim dachem, a jednocześnie umożliwiłyby postawienie budynków odpowiadających potrzebom działalności rolniczej — rybackiej, których wysokość będzie mogła wynosić maksymalnie 7 metrów, jednakże tylko w kalenicy, przy dachu spadzistym. Uzasadnienie zgodnie z treścią uwagi. <u>Rozstrzygnięcie uwagi</u> zwiększenie wysokości do 7m.
2.	31.01.2024 r.	Osoba fizyczna	Teren 2RN, w tym działka o numerze ewidencyjnym 8/18 obręb Lechlin	-	X	Zmiana przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez dopuszczenie na nieruchomościach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2RN (w tym dla działki nr 8/18) zabudowy mieszkaniowej, względnie letniskowej, względnie o: - zmianę przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez dopuszczenie na nieruchomościach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2RN (w tym dla działki nr 8/18) zabudowy agroturystycznej, - zmianę przedmiotowego projektu miejscowego planu

					zagospodarowania przestrzennego poprzez dopuszczenie na nieruchomościach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2RN (w tym dla działki nr 8/18) zabudowy związanej z gospodarką rolną to jest zabudowy zagrodowej lub zabudowy budynkami gospodarczymi związanymi z rolnictwem z wyłączeniem zabudowy mogącej znacząco oddziaływać na środowisko. W związku ze zmianami do wyłożonego projektu planu, o których wprowadzenie wnioskuję, wskazuję, że z następujących powodów przyjęcie przedmiotowego projektu bez tych zmian, spowoduje naruszenie zakresu władztwa planistycznego Gminy. Przedmiotowy projekt: 1) ustanawia zakaz zabudowy na nieruchomościach znajdujących się na terenach rolnictwa oznaczonych na rysunku planu symbolem 2RN (w tym nawet zabudowy na cele związane z gospodarką rolną), chociaż w uzasadnieniu projektu uchwały, ani w innych dokumentach nie wskazano stosownych przesłanek i uzasadnienia dla tak istotnej ingerencji w prawo własności oraz w dotychczasowy sposób przeznaczenia wspomnianych nieruchomości. Przedmiotowy obszar nie znajduje się w żadnej z podstref ochrony ekosystemów, obszarów lub krajobrazu naturalnego, które zostały wskazane w Rozporządzeniu Wojewody Wielkopolskiego Nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka i o których wspomina Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Skoki przyjęte Uchwałą Nr XLVI/279/10 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 24 czerwca 2010 r. Z kolei samo wspomniane Studium (Część II Kierunki zagospodarowania przestrzennego) określa, że obszar, na którym znajduje się wspomniana działka nr 8/18 został wskazany pod zabudowę i zainwestowanie i nie znajduje się na terenach wskazanych do objęcia zakazem i ograniczeniami zabudowy, 2) ustala zakaz jakiegokolwiek zabudowy na terenach oznaczonych 2RN, który wykracza poza przewidziany w tym samym projekcie ogólny zakaz (z pewnym wyjątkiem) lokalizacji wyłącznie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. 3) został sporządzony z naruszeniem zasady równości obywateli wobec prawa. Obejmuje nieruchomości, które znajdują się na zachód od drogi gminnej — to jest od działki numer 9, a przedmiotem opracowania nie są sąsiednie nieruchomości po wschodniej stronie wspomnianej drogi, chociaż znajdują się na obszarze o tym samym przeznaczeniu gospodarczym oraz walorach krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych, 4) został sporządzony z naruszeniem zasady równości obywateli wobec prawa. W innych planach miejscowych
--	--	--	--	--	--

					zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przez Radę Miejską Gminy Skoki przewidziano możliwość zabudowy mieszkaniowej na gruntach rolnych klasy IV, a obszar objęty projektowanym obecnie planem, w tym zwłaszcza działka 8/18 to V klasa bonitacyjna gleb, 5) został sporządzony z naruszeniem zasady proporcjonalności i adekwatności ingerencji władzy publicznej w prawo własności. Z niewyjaśnionych przyczyn Gmina przystąpiła do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, który będzie incydentalnym względem całości obszaru Gminy, zajmować będzie niewielki obszar i nie jest objęty listą terenów, dla których sporządzenie planów miejscowych gmina uprzednio uznała za priorytetowe, 6) został sporządzony z naruszeniem zasady równości obywateli wobec prawa, gdyż dopuszcza na terenach sąsiadujących z obszarem 2RN, to jest na działce 8/5 lokalizację zabudowy oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wyłączając jednocześnie jakąkolwiek zabudowę na pozostałym obszarze planu, nawet taką, która miałaby znikome oddziaływanie na środowisko. 7) został sporządzony z naruszeniem zasady równości obywateli wobec prawa, gdyż dla innych sąsiadujących obszarów są wydawane kolejne decyzje o warunkach zabudowy, które przewidują wprowadzanie nowej zabudowy, 8) narusza cele strategiczne rozwoju Miasta i Gminy Skoki, które przewidują np. rozwój turystyczny gminy, stworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej, wzrost produktywności gospodarstw rolnych. Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt został sporządzony z naruszeniem obowiązku wyważenia przez organy gmin interesu: publicznego, interesu prywatnego, bez uwzględnienia zasady proporcjonalności i racjonalnego postępowania w perspektywie oddziaływania na prawo własności oraz pozbawiony jest jakiegokolwiek merytorycznego uzasadnienia. Tym samym przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w projektowanej formie będzie oznaczać naruszenie zakresu władztwa planistycznego Gminy. Przechodząc do szczegółowego uzasadnienia, należy wskazać, co następuje. Zgodnie z projektowanymi zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na gruntach objętych terenem 2RN przewidziany jest całkowity zakaz zabudowy, nawet gdyby zabudowa ta nie służyła realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tj. zakaz nawet np. niewielkich budynków gospodarczych. Biorąc pod uwagę treść art. 55³ Kodeksu cywilnego należy wskazać, że dla prawidłowego prowadzenia działalności rolniczej obok gruntów konieczne są także inne składniki
--	--	--	--	--	--

					majątkowe, np. budynki (w tym dom z działką siedliskową), zabudowania gospodarcze, magazyny, silosy, urządzenia i inwentarz, np. maszyny rolnicze, zwierzęta itd. Planując zakaz jakiegokolwiek zabudowy, organ nie rozważył (gdyż brak elementów stosownego uzasadnienia w dokumentach wytworzonych w ramach procedury planistycznej, jak i w samym uzasadnieniu projektowanej uchwały) skutków, jakie uregulowanie to wywoła dla racjonalnego gospodarowania nieruchomościami objętymi projektowanym planem w kontekście ich przeznaczenia na prowadzenie działalności rolniczej. Nie przeanalizował zatem stopnia oddziaływania planowanych norm prawa miejscowego na prawnie (w tym w Konstytucji) chronione uprawnienia właścicielskie. Znacząca różnica między planowanym dopuszczalnym sposobem zagospodarowania sąsiadujących terenów rolniczych - RN i 2RN, które mają zostać objęte tym samym planem, a która sprowadza się do dopuszczenia na terenach RN zabudowy i lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wskazuje na nieuzasadnione różnicowanie sytuacji prawnej obywateli podległych władztwu planistycznemu organów Miasta i Gminy Skoki. Na tę nierówność wskazuje również przygotowanie projektu planu tylko dla części terenów gruntów rolniczych położonych na północ od miejscowości Lechlin — tylko tych na zachód od drogi gminnej — działki nr 9, z pominięciem działek na wschód od wspomnianej linii drogi gminnej. W projekcie pominięto również to, że zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty klasy V (a więc grunty znajdujące się w obszarze projektowanego planu) są wyłączone spod szczególnej ochrony, a wniosek o ich wyłączenie z produkcji rolnej albo w ogóle nie jest konieczny, albo jest wiążący dla organu. Ponadto należy zauważyć, że dla terenów rolniczych, które nie znajdują się na obszarze objętym projektowanym planem miejscowym wydawane są nadal decyzje o ustaleniu warunków zabudowy. Oznacza to, że proponowany w projektowanym planie miejscowym całkowity zakaz zabudowania nie ma rzeczywistego uzasadnienia. Realizacja władztwa planistycznego gminy powinna w założeniu stanowić wyraz wyważenia wzajemnych racji wartości jakimi są interes publiczny oraz konstytucyjnie chroniona sfera interesu prywatnego. Ten pierwszy przejawia się w odniesieniu do zagospodarowania przestrzennego z jednej strony w potrzebie wspólnoty samorządowej dotyczącej optymalnego wykorzystania przestrzeni, a z drugiej strony w potrzebie dbania o zrównoważony rozwój. Interes prywatny wyraża się natomiast w zagwarantowaniu utrzymania zakresu praw majątkowych (własności) zgodnie ze
--	--	--	--	--	---

					stanem istniejącym w chwili nabywania tych praw (np. kupna nieruchomości) i możliwości racjonalnego korzystania z nieruchomości. Elementami wyznaczającymi granice swobody decyzji Gminy w odniesieniu do władztwa planistycznego są: a) norma kompetencyjna wyposażająca Gminę we władcze kompetencje planistyczne, b) normy zadaniowe, które określają sposób korzystania z tego władztwa oraz c) publiczne prawa podmiotowe obywateli, w tym np. prawo zabudowy, które stanowi emanację prawa własności. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma kształtować sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, ale jego postanowienia nie mogą prowadzić do naruszenia istoty tego prawa. Wdrożenie planu miejscowego nie może realizować wyłącznie założonego przez Gminę interesu publicznego, bez oglądania się na indywidualny interes obywatela, nie może pozbawiać właściciela nieruchomości znajdującej się na terenie objętym takim planem realnych możliwości wykonywania swoich uprawnień właścicielskich, w tym prawa do racjonalnego gospodarowania na nieruchomości. Bowiem „interes publiczny” nie ma pierwszeństwa nad interesem jednostki - przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oparte są bowiem na zasadzie równowagi interesu publicznego (ogólnopaństwowego, wspólnot samorządowych) i interesu jednostki. Co więcej, ingerencja w sferę własności obywateli dokonywana w drodze władztwa planistycznego poprzez kształtowanie w planie miejscowym sposobu wykonywania tego prawa, musi być poparta wykazaniem i uzasadnieniem, że przyjęte rozwiązania są proporcjonalne, to jest że uzasadnia je rzeczywisty interes publiczny, że nie ingerują ponad niezbędną miarę w sferę prawa jednostki oraz że nie wprowadzają nieuzasadnionego różnicowania sytuacji prawnej obywateli podlegających temu władztwu. W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się, że wprowadzenie zakazu zabudowy poprzez rozszerzenie obszaru, który jest nim objęty, w porównaniu z granicami przyjętymi w studium jest nadużyciem władztwa planistycznego i stanowi naruszenie przepisów. Z tych wszystkich względów wnoszę o uwzględnienie moich powyższych uwag. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi</u> Przeznaczenie terenu zgodne jest z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz polityką przestrzenną gminy w zakresie kształtowania przestrzeni na jej terenie. W granicach wyznaczonego w Studium obszaru dopuszcza się wyłącznie: uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej, modernizację zabudowy zagrodowej, w tym wprowadzenie
--	--	--	--	--	--

						zabudowy agroturystycznej oraz przekształcenie siedlisk na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <u>Zapisy Studium odnoszą się do terenów już zagospodarowanych.</u> Zakres planu zgodny jest z wyznaczonymi granicami obszaru objętego planem w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.
3.	29.01.2024 r.	Osoba fizyczna	Teren 2RN, w tym działka o numerze ewidencyjnym 8/17 obręb Lechlin	-	X	Zmiana przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez dopuszczenie na nieruchomościach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2RN (w tym dla działki nr 8/17) zabudowy mieszkaniowej, względnie letniskowej, względnie o: - zmianę przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez dopuszczenie na nieruchomościach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2RN (w tym dla działki nr 8/17) zabudowy agroturystycznej, - zmianę przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez dopuszczenie na nieruchomościach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2RN (w tym dla działki nr 8/17) zabudowy związanej z gospodarką rolną to jest zabudowy zagrodowej lub zabudowy budynkami gospodarczymi związanymi z rolnictwem z wyłączeniem zabudowy mogącej znacząco oddziaływać na środowisko. W związku ze zmianami do wyłożonego projektu planu, o których wprowadzenie wnioskuję, wskazuję, że z następujących powodów przyjęcie przedmiotowego projektu bez tych zmian, spowoduje naruszenie zakresu władztwa planistycznego Gminy. Przedmiotowy projekt: 1) ustanawia zakaz zabudowy na nieruchomościach znajdujących się na terenach rolnictwa oznaczonych na rysunku planu symbolem 2RN (w tym nawet zabudowy na cele związane z gospodarką rolną), chociaż w uzasadnieniu projektu uchwały, ani w innych dokumentach nie wskazano stosownych przesłanek i uzasadnienia dla tak istotnej ingerencji w prawo własności oraz w dotychczasowy sposób przeznaczenia wspomnianych nieruchomości. Przedmiotowy obszar nie znajduje się w żadnej z podstref ochrony ekosystemów, obszarów lub krajobrazu naturalnego, które zostały wskazane w Rozporządzeniu Wojewody Wielkopolskiego Nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka i o których wspomina Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Skoki przyjęte Uchwałą Nr XLVI/279/10 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 24 czerwca 2010 r. Z kolei samo wspomniane Studium (Część II Kierunki zagospodarowania przestrzennego) określa, że obszar, na którym znajduje się wspomniana działka nr 8/17 został wskazany pod zabudowę

					i zainwestowanie i nie znajduje się na terenach wskazanych do objęcia zakazem i ograniczeniami zabudowy, 2) ustala zakaz jakiegokolwiek zabudowy na terenach oznaczonych 2RN, który wykracza poza przewidziany w tym samym projekcie ogólny zakaz (z pewnym wyjątkiem) lokalizacji wyłącznie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. 3) został sporządzony z naruszeniem zasady równości obywateli wobec prawa. Obejmuje nieruchomości, które znajdują się na zachód od drogi gminnej — to jest od działki numer 9, a przedmiotem opracowania nie są sąsiednie nieruchomości po wschodniej stronie wspomianej drogi, chociaż znajdują się na obszarze o tym samym przeznaczeniu gospodarczym oraz walorach krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych, 4) został sporządzony z naruszeniem zasady równości obywateli wobec prawa. W innych planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przez Radę Miejską Gminy Skoki przewidziano możliwość zabudowy mieszkaniowej na gruntach rolnych klasy IV, a obszar objęty projektowanym obecnie planem, w tym zwłaszcza działka 8/17 to V klasa bonitacyjna gleb, 5) został sporządzony z naruszeniem zasady proporcjonalności i adekwatności ingerencji władzy publicznej w prawo własności. Z niewyjaśnionych przyczyn Gmina przystąpiła do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, który będzie incydentalnym względem całości obszaru Gminy, zajmować będzie niewielki obszar i nie jest objęty listą terenów, dla których sporządzenie planów miejscowych gmina uprzednio uznała za priorytetowe, 6) został sporządzony z naruszeniem zasady równości obywateli wobec prawa, gdyż dopuszcza na terenach sąsiadujących z obszarem 2RN, to jest na działce 8/5 lokalizację zabudowy oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wyłączając jednocześnie jakąkolwiek zabudowę na pozostałym obszarze planu, nawet taką, która miałaby znikome oddziaływanie na środowisko. 7) został sporządzony z naruszeniem zasady równości obywateli wobec prawa, gdyż dla innych sąsiadujących obszarów są wydawane kolejne decyzje o warunkach zabudowy, które przewidują wprowadzanie nowej zabudowy, 8) narusza cele strategiczne rozwoju Miasta i Gminy Skoki, które przewidują np. rozwój turystyczny gminy, stworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej, wzrost produktywności gospodarstw rolnych. Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt został sporządzony z naruszeniem obowiązku wyważenia przez organy gmin interesu: publicznego, interesu prywatnego, bez
--	--	--	--	--	---

					uwzględnienia zasady proporcjonalności i racjonalnego postępowania w perspektywie oddziaływania na prawo własności oraz pozbawiony jest jakiegokolwiek merytorycznego uzasadnienia. Tym samym przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w projektowanej formie będzie oznaczać naruszenie zakresu władztwa planistycznego Gminy. Przechodząc do szczegółowego uzasadnienia, należy wskazać, co następuje. Zgodnie z projektowanymi zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na gruntach objętych terenem 2RN przewidziany jest całkowity zakaz zabudowy, nawet gdyby zabudowa ta nie służyła realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tj. zakaz nawet np. niewielkich budynków gospodarczych. Biorąc pod uwagę treść art. 55³ Kodeksu cywilnego należy wskazać, że dla prawidłowego prowadzenia działalności rolniczej obok gruntów konieczne są także inne składniki majątkowe, np. budynki (w tym dom z działką siedliskową), zabudowania gospodarcze, magazyny, silosy, urządzenia i inwentarz, np. maszyny rolnicze, zwierzęta itd. Planując zakaz jakiegokolwiek zabudowy, organ nie rozważył (gdyż brak elementów stosownego uzasadnienia w dokumentach wytworzonych w ramach procedury planistycznej, jak i w samym uzasadnieniu projektowanej uchwały) skutków, jakie uregulowanie to wywoła dla racjonalnego gospodarowania nieruchomościami objętymi projektowanym planem w kontekście ich przeznaczenia na prowadzenie działalności rolniczej. Nie przeanalizował zatem stopnia oddziaływania planowanych norm prawa miejscowego na prawnie (w tym w Konstytucji) chronione uprawnienia właścicielskie. Znacząca różnica między planowanym dopuszczalnym sposobem zagospodarowania sąsiadujących terenów rolniczych - RN i 2RN, które mają zostać objęte tym samym planem, a która sprowadza się do dopuszczenia na terenach RN zabudowy i lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wskazuje na nieuzasadnione różnicowanie sytuacji prawnej obywateli podległych władztwu planistycznemu organów Miasta i Gminy Skoki. Na tę nierówność wskazuje również przygotowanie projektu planu tylko dla części terenów gruntów rolniczych położonych na północ od miejscowości Lechlin — tylko tych na zachód od drogi gminnej — działki nr 9, z pominięciem działek na wschód od wspomnianej linii drogi gminnej. W projekcie pominięto również to, że zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty klasy V (a więc grunty znajdujące się w obszarze projektowanego planu) są wyłączone spod szczególnej ochrony, a wniosek o ich wyłączenie z produkcji rolnej albo w ogóle nie jest konieczny, albo jest wiążący dla
--	--	--	--	--	---

					organu. Ponadto należy zauważyć, że dla terenów rolniczych, które nie znajdują się na obszarze objętym projektowanym planem miejscowym wydawane są nadal decyzje o ustaleniu warunków zabudowy. Oznacza to, że proponowany w projektowanym planie miejscowym całkowity zakaz zabudowania nie ma rzeczywistego uzasadnienia. Realizacja władztwa planistycznego gminy powinna w założeniu stanowić wyraz wyważenia wzajemnych racji wartości jakimi są interes publiczny oraz konstytucyjnie chroniona sfera interesu prywatnego. Ten pierwszy przejawia się w odniesieniu do zagospodarowania przestrzennego z jednej strony w potrzebie wspólnoty samorządowej dotyczącej optymalnego wykorzystania przestrzeni, a z drugiej strony w potrzebie dbania o zrównoważony rozwój. Interes prywatny wyraża się natomiast w zagwarantowaniu utrzymania zakresu praw majątkowych (własności) zgodnie ze stanem istniejącym w chwili nabywania tych praw (np. kupna nieruchomości) i możliwości racjonalnego korzystania z nieruchomości. Elementami wyznaczającymi granice swobody decyzji Gminy w odniesieniu do władztwa planistycznego są: a) norma kompetencyjna wyposażająca Gminę we władcze kompetencje planistyczne, b) normy zadaniowe, które określają sposób korzystania z tego władztwa oraz c) publiczne prawa podmiotowe obywateli, w tym np. prawo zabudowy, które stanowi emanację prawa własności. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma kształtować sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, ale jego postanowienia nie mogą prowadzić do naruszenia istoty tego prawa. Wdrożenie planu miejscowego nie może realizować wyłącznie założonego przez Gminę interesu publicznego, bez oglądania się na indywidualny interes obywatela, nie może pozbawiać właściciela nieruchomości znajdującej się na terenie objętym takim planem realnych możliwości wykonywania swoich uprawnień właścicielskich, w tym prawa do racjonalnego gospodarowania na nieruchomości. Bowiem „interes publiczny” nie ma pierwszeństwa nad interesem jednostki - przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oparte są bowiem na zasadzie równoważenia interesu publicznego (ogólnopaństwowego, wspólnot samorządowych) i interesu jednostki. Co więcej, ingerencja w sferę własności obywateli dokonywana w drodze władztwa planistycznego poprzez kształtowanie w planie miejscowym sposobu wykonywania tego prawa, musi być poparta wykazaniem i uzasadnieniem, że przyjęte rozwiązania są proporcjonalne, to jest że uzasadnia je rzeczywisty interes publiczny, że nie ingerują ponad niezbędną miarę w strefę prawa jednostki oraz że nie wprowadzają
--	--	--	--	--	---

					nieuzasadnionego różnicowania sytuacji prawnej obywateli podlegających temu władztwu. W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się, że wprowadzenie zakazu zabudowy poprzez rozszerzenie obszaru, który jest nim objęty, w porównaniu z granicami przyjętymi w studium jest nadużyciem władztwa planistycznego i stanowi naruszenie przepisów. Z tych wszystkich względów wnoszę o uwzględnienie moich powyższych uwag. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi</u> Przeznaczenie terenu zgodne jest z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz polityką przestrzenną gminy w zakresie kształtowania przestrzeni na jej terenie. W granicach wyznaczonego w Studium obszaru dopuszcza się wyłącznie: <u>uzupełnienie</u> istniejącej zabudowy zagrodowej, <u>modernizację</u> zabudowy zagrodowej, w tym wprowadzenie zabudowy agroturystycznej oraz przekształcenie siedlisk na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <u>Zapisy Studium odnoszą się do terenów już zagospodarowanych.</u> Zakres planu zgodny jest z wyznaczonymi granicami obszaru objętego planem w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.
--	--	--	--	--	---

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Skoki, 15.02.2024r.

BURMISTRZ

Tadeusz Klos

.....

podpis Burmistrza Miasta i Gminy Skoki