

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu

Zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie przy Al. Kościuszki

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta*) w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	25.07.2016	Kaufland Polska Markety sp. z o.o. sp.k. 50-043 Wrocław al. Armii Krajowej 47 Pełnomocnik Radosław Perliński Ul. Potworowskiego 11 60-212 Poznań	1.Opis „linii rozgraniczającej” w legendzie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest niezgodny z rozporządzeniem i ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	Uwaga bez wskazania konkretnej nieruchomości	Legenda rysunku planu	Uwzględnić	---			
2			1.W projekcie stosowane są różne definicje linii rozgraniczających.	Uwaga bez wskazania konkretnej nieruchomości	§ 2 pkt 5 §3 ust. 1 § 3 ust. 2	Uwzględnić				
3			2.W § 4.1.4.) – nakaz podpiwniczenia budynków jest nieracjonalny – jeżeli musi widnieć zapis o podpiwniczeniu to sugeruje się opisać ten fakt na zasadzie dopuszczenia.	Uwaga bez wskazania konkretnej nieruchomości	§ 4 ust.2 pkt 4		Nie uwzględnić			
4	20.07.2016	Kaufland Polska Markety sp. z o.o. sp.k. 50-043 Wrocław al. Armii Krajowej 47 Pełnomocnik Robert Suligowski z Kancelarii Rady Prawnego Mateusz Klich	1. W treści obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu Organ nakłada na podmiot wnoszący uwagi obowiązek wskazania nieruchomości, której dana uwaga dotyczy. Obowiązujące przepisy art. 17 i 18 ustawy w sposób jednoznaczny przesądzają o trybie i sposobie wnoszenia uwag. Zastrzeżenie dodatkowych wymogów formalnych powoduje bezskuteczność prawną samej czynności obwieszczenia i wymaga jej powtórzenia. Taki błąd formalny może stanowić podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały o uchwaleniu planu miejscowego w całości. Wprowadzenie ograniczenia wnoszenia uwag do konkretnej jednostki urbanistycznej powoduje utrudnienie dla podmiotu składającego uwagę	Uwaga dotyczy treści obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu, a nie projektu planu	-----		Nie uwzględnić			Wniesiona uwaga nie dotyczy projektu planu miejscowego. Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu mpzp sporządzone zostało zgodnie z art. 17 pkt. 9 i 11, art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz §12 pkt. 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) I zawiera wszystkie treści wymienione w w/w przepisach
5			2) Uwagi do uzasadnienia projektu planu miejscowego: - O zgodności z prawem wyłożonego projektu planu rozstrzygają nie tylko same przepisy zawarte w tym projekcie, ale także dalsze zgodności pozostałych składników procedury planistycznej (art. 28 Ustawy). Istotne naruszenie takich elementów skutkuje nieważnością uchwały Rady Gminy. Jednym z takich elementów jest uzasadnienie projektu planu miejscowego. Przepis art. 15 ust 1 pkt 1 Ustawy stanowi, że w uzasadnieniu do projektu planu miejscowego przedstawia się w szczególności sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 wspomnianej ustawy. Wśród wymogów określonych w art. 1 ust 2 są wymienione w pkt 6 i 7 nakazy ochrony prawa własności oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Uzasadnienie projektowanego planu miejscowego powyższego wymogu nie spełnia. W pkt 7 na s. 20 stwierdzono, że: „Nieruchomości w jednostce 4. KS. stanowią w części własność Gminy Miejskiej Kościan oraz osób fizycznych – właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych...” Tymczasem rzeczywistość jest inna. Na terenie oznaczonym w projekcie symbolem 4. KS znajdują się nieruchomości gruntowe stanowiące własność nie tylko osób	3552/4 1970 1969/12	Uzasadnienie do uchwały – stan faktyczny – pkt 7 prawo własności		Nie uwzględnić			

			fizycznych, ale także osób prawnych. Jednym z tych właścicieli jest Mocodawca. To z kolei przesądza, że uzasadnienie planu miejscowego zawiera informacje niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym.						
6			<p>- Przepis art. 1 ust. 3 Ustawy nakazuje organom gminy ważyć interes publiczny i interesy prywatne, przy rozstrzygnięciu o ustaleniu przeznaczenia terenu oraz określeniu zasad korzystania z terenu. Analiza treści uzasadnienia prowadzi do jednoznacznego wniosku, że w przypadku przedmiotowego planu miejscowego Burmistrz Miasta Kościana z obowiązku tego się nie wywiązał. W pkt 9 uzasadnienia, zatytułowanym „Potrzeby interesu publicznego” znalazło się tylko jedno zdanie, zawierające stwierdzenie, że „... projektowane przeznaczenie terenu ma znaczenie dla układu transportowego w centrum miasta, poprzez zapewnienie miejsc parkingowych w jednostce 4. KS.”. Równie lakoniczne treści zawiera pkt 14 uzasadnienia projektu przedmiotowego planu miejscowego, zatytułowany: „Potrzeba ważenia interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniu przeznaczenia terenu”, stwierdzono: „Plan miejscowy przeznacza część terenu objętego opracowaniem na parkingi ... które są niezbędne dla umocnienia systemu transportowego dla całego Śródmieścia. Dlatego pomimo możliwości wystąpienia rozszczeń z art. 36 i 37 ustawy zaproponowane rozwiązania planistyczne znajdują uzasadnienie ... zarówno w prognozie skutków finansowych... jak i w prognozie oddziaływania na środowisko wskazano, że zaproponowane przeznaczenie terenów znajduje uzasadnienie przyrodnicze oraz ekonomiczne”. Tego rodzaju argumentacji nie można traktować jako przejawy wypełnienia obowiązku interesu publicznego i prywatnego w zakresie o decydowaniu o przeznaczeniu poszczególnych terenów objętych projektem planu miejscowego. Ważenie interesu publicznego i prywatnego w zakresie decydowania o przeznaczeniu poszczególnych terenów powinno uwzględniać kryteria wskazane w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powinno ono uwzględniać więc takie kryteria, jak wymagania ładu przestrzennego, oraz wymagania pokrewne z tą wartością wysoko cenioną, które stoją na straży interesu publicznego, a z drugiej strony kryteria takie jak prawo własności oraz walory ekonomiczne przestrzeni, które stoją na straży interesów indywidualnych. Co istotne, decydująca dla realizacji zamierzenia autorów planu miejscowego część terenu jest własnością Mocodawcy i to tam miałyby zostać zrealizowany interes publiczny Gminy. Uzasadnienie w żaden sposób faktu tego jednak nie stwierdza. Uzasadnienie projektu przedmiotowego planu miejscowego nie zawiera wywodów odwołujących się do wskazanych wyżej wartości wysoko cenionych przez ustawodawcę, konkurencyjnych względem siebie, z których wynikałoby z jakich powodów i ze względu na które spośród wartości wysoko cenionych, dysponent władztwa planistycznego, jakim jest Miasto Kościan, zamierza dokonać wyłączenia planistycznego między innymi wobec spółki KAUF LAND, zamierzając przeznaczyć jej nieruchomości na parking: naziemny albo wielopoziomowy podziemny. Można to porównać do sytuacji, w której Gmina uchwała plan miejscowy dla prywatnego ogrodu, powodując, że staje się on publicznie otwartym parkiem lub do sytuacji, w której właściciel posesji, który wybudował sobie miejsca postojowe dowiaduje się, że Gmina przeznacza je na cele publiczne, jednak nie przewiduje tu żadnej rekompensaty, względnie wykupu. Co ważne w tym kontekście, nieruchomości Mocodawcy stanowi całość gospodarczą, czego Organ w ogóle w uzasadnieniu nie bierze pod uwagę. Prawo własności mocodawcy, a także walor ekonomiczny przestrzeni donosi się do nieruchomości stanowiącej całość gospodarczą Mocodawcy, a nie tylko jej skrawka, będącego przedmiotem opracowania projektu planu miejscowego. Podejmując uchwałę, Rada Gminy spowoduje zmniejszenie wartości nie tylko części nieruchomości objętej planem miejscowym, ale również pozostałej części nieruchomości Mocodawcy.</p> <p>Z projektu przedmiotowego planu miejscowego nie wynika przy tym, czy parking miałby stanowić obiekt stanowiący inwestycję celu publicznego, a więc czy też parking ogólnodostępny, stanowiący jednak przedsięwzięcie komercyjne, polegające na oferowaniu miejsc parkingowych potencjalnie każdemu, czy też parking zamknięty, wyłącznie dla określonych indywidualnie podmiotów. Wprawdzie w pkt 14 uzasadnienia projektu planu miejscowego mowa jest o „... umocnieniu systemu transportowego na terenie Śródmieścia...”, to jednak nie jest to równoznaczne z tym, że dysponent władztwa planistycznego na terenie Miasta Kościan gotów jest realizować ten cel jako cel publiczny i przeznaczyć na ten cel konkretne środki finansowe w dającej się określić perspektywie czasowej. A jest to niezwykle istotna kwestia. Nie wiadomo oto bowiem, czy władze Miasta Kościan chcą rzeczywiście dokonać wyłączenia planistycznego, by następnie w terminach określonych w art. 136 i 137 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami przystąpić do wyłączenia formalnego, a w dalszej konsekwencji do realizacji inwestycji celu publicznego w postaci publicznego parkingu, czy też zamierzenie, władz Miasta Kościana jest wyłącznie zablokowanie właścicieli nieruchomości położonych na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu miejscowego w realizacji ich (prywatnych) zamierzeń co do zabudowy i zagospodarowania nieruchomości stanowiących ich własność. I w tym zagadnieniu widoczna jest wola Organu, aby swoje cele statutowe realizować kosztem osób prywatnych. Mocodawca nabył należące do niego nieruchomości pod realizację określonego zamierzenia gospodarczego na podstawie określonych przepisów planu miejscowego. Następnie uzyskał prawomocne pozwolenie na budowę w celu rozbudowy swojego kompleksu. Jeżeli wola Gminy jest, aby prywatna nieruchomość służyła realizacji celów publicznych, to winno znaleźć to właściwe odzwierciedlenie w projekcie planu miejscowego, a Organ winien przewidzieć w prognozie finansowej stosowne środki na odszkodowanie. Zgodnie z art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, wyłączenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.</p>	3552/4 1970 1969/12	Uzasadnienie do uchwały – stan faktyczny – pkt 9 potrzeby interesu publicznego Uzasadnienie do uchwały – stan faktyczny – pkt 14 potrzeba ważenia interesu publicznego i prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenu	Nie uwzględnić			
7			<p>- Przepisy art. 36 ust. 1 i 2 Ustawy określają skutki finansowe planowania i zagospodarowania przestrzennego, określane mianem wyłączenia planistycznego, a więc wyłączenia faktycznego. Wyłączenie takie nie polega na formalnym odebraniu komuś tytułu własności, lecz na odebraniu właścicielowi nieruchomości prawa jej zabudowy lub innego zagospodarowania zgodnego z jego wolą. W uzasadnieniu projektu przedmiotowego planu miejscowego, zatytułowanym: „Skutki finansowe” oznaczonym kursywą, i w tekście tego fragmentu zatytułowanego: „Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy” stwierdzono, że skutki te dotyczyć będą jedynie: „...kosztów odszkodowania za grunty, które znalazły się w jednostce 3. KDL, które stanowić mają poszerzenie drogi powiatowej al. Kościuszki w Kościanie.”. W uzasadnieniu tym nie wspomniano ani jednym słowem o tym, że źródłem rozszczeń odszkodowawczych kierowanych wobec miasta Kościan będzie także przeznaczenie gruntów będących własnością prywatną na parking projektowany na obszarze oznaczonym w projekcie wspomnianego planu miejscowego symbolem 4. KS. A przecież przewidziany tam parking ma służyć umocnieniu systemu transportu publicznego, co nie jest zadaniem właścicieli prywatnych nieruchomości, a zarządców dróg (w tym wypadku Gminy Miasta Kościan). W związku z powyższym stwierdzenia wymaga, że uzasadnienie projektu planu miejscowego, przygotowanego przez Burmistrza Miasta Kościana obliczone jest na wprowadzenie Rady Miasta Kościan w błąd w zakresie skutków finansowych uchwalenia tego planu miejscowego dla budżetu tego Miasta. Mocodawca, mając powyższe na uwadze, w dniu 20.06.2017r. wniósł do Prezydenta Miasta, Przewodniczącego Rady Miasta i wszystkich Radnych pismo, w którym zawarł swoje stanowisko, dotyczące wyzucia go z prawa własności nieruchomości. Do dnia złożenia niniejszych uwag, tj. w przeciągu miesiąca nie doczekał się jednakże żadnej odpowiedzi na to pismo.</p>	3552/4	Uzasadnienie do uchwały – skutki finansowe	Nie uwzględnić			
8			<p>- Z zamieszczonego wrysu ze „Studium...” nie można w żaden sposób stwierdzić czy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium ...” - brak oznaczenia symbolem terenu oraz brak opisu przeznaczenia terenu ze „Studium ...”.</p>	Uwaga bez wskazania konkretnej nieruchomości	Rysunek planu	Nie uwzględnić			

9		- Opis „linii rozgraniczającej” w legendzie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest niezgodny z rozporządzeniem i ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	Uwaga bez wskazania konkretnej nieruchomości	Rysunek planu	Uwzględnić			
10		- Oznaczenie w legendzie MW/U opisane jako „teren ...” wprowadza w błąd sugerując, że wyznacza się tylko jeden taki teren - natomiast na rysunku widać, że są 2 takie tereny.	Uwaga bez wskazania konkretnej nieruchomości	Legenda rysunku planu	Uwzględnić			
11		- Przywołane podstawy prawne są nieaktualne.	Uwaga bez wskazania konkretnej nieruchomości	Podstawa prawna treść planu	Uwzględnić			
12		- W § 2.7) definicja ogrodzenia ażurowego tłumaczona jest „ażurowością” - definicja nie wyjaśnia pojęcia. Natomiast w § 8 ust. 2 pkt 10 oraz w § 9 ust. 2 pkt 10 i 11 zamieszczony został przepis zawierający nakaz stosowania okryć „w barwach achromatycznych”. Powyższe sformułowanie narusza nakaz formułowania przepisów przy użyciu wyrazów i zwrotów zaczerpniętych z języka powszechnego. Jest to bowiem warunek powszechnego rozumienia treści i sensu obowiązującego prawa. Zwrot „barwy achromatyczne” do takiej kategorii nie należy, tak samo jak pojęcie „ażurowości”. Tym samym posłużenie się nim stanowi naruszenie zasad techniki prawodawczej, a idąc dalej — naruszenie konstytucyjnej zasady państwa prawnego, wyrażonej w art. 2 Konstytucji RP. Zgodnie bowiem z § 8 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w Sprawie „Zasad Techniki Prawodawczej” z dnia 20 czerwca 2002 r. z późniejszymi zmianami (dalej „Rozporządzenie”), w aktach prawa miejscowego należy posługiwać się poprawnymi wyrażeniami językowymi (określeniami) w ich podstawowym i powszechnie przyjętym znaczeniu. W aktach prawa miejscowego należy unikać posługiwania się określeniami specjalistycznymi, o ile ich użycie nie jest powodowane zapewnieniem należytej precyzji tekstu; określeniami lub zapożyczeniami obcojęzycznymi, chyba że nie mają dokładnego odpowiednika w języku polskim; nowo tworzonymi pojęciami lub strukturami językowymi, chyba że w dotychczasowym słownictwie polskim brak jest odpowiedniego określenia.	1MW/U dz. 1970	§ 2 pkt 7	Uwzględnić			
13		- W § 5.2.2) - wspomina się o terenach MW, które nie występują w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	1970, 1969/1	§ 5 ust. 2 pkt 2	Uwzględnić			
14		- W § 5.3.1) i 2) - zapis jest niepotrzebny - kwestie odpadów regulują przepisy odrębne. Obowiązuje zakaz wynikający z § 4 Rozporządzenia: akt prawa miejscowego nie może powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach. Dotyczy to również innych postanowień planu, w których dubluje się regulacje ustawowe.	Uwaga bez wskazania konkretnej nieruchomości	§ 5 ust. 3 pkt 1 i 2	Uwzględnić			
15		- W § 11.4.10) - brak zdefiniowania „głębokości budowli”.	3552/4, 1970, 1969/1	§ 11 ust. 4 pkt 10	Uwzględnić			
16		- W § 11 ust. 2, w odniesieniu do określenia przeznaczenia terenu postanowiono: „przeznaczenie podstawowe: parkingi naziemne i podziemne”. Plan nie stanowi jednak, czy chodzi o parkingi publiczne, zlokalizowane w ciągach dróg publicznych, czy o parkingi prywatne. Nie wiadomo więc, czy właściciele nieruchomości położonych na terenie oznaczonych projektowanym planem symbolem 4.KS mają zostać dotknięci tzw. „wywłaszczeniem planistycznym”, o którym mowa w art. 36 ust 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czy tylko tzw. „deliktem planistycznym”, o którym mowa w art. 36 ust. 3 wspomnianej ustawy. W każdym jednak przypadku właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości przysługiwać będzie od gminy miasta Kościan odszkodowanie. Co istotne, skoro uzasadnienie projektu planu miejscowego zakłada realizację zadań z zakresu systemu transportu publicznego Miasta Kościan wskutek dokonywanej zmiany przeznaczenia, to winno to znaleźć wprost odzwierciedlenie w projekcie planu miejscowego. Zachodzi tu zatem brak spójności pomiędzy projektem planu miejscowego a jego uzasadnieniem. Należy tu odnieść się ponownie do zaprezentowanego powyżej w pkt. 2) zagadnienia: jeżeli Gmina zamierza przekształcić część prywatnej nieruchomości w ogólnodostępny parking, stanowiący część publicznego systemu transportowego, to winno to znaleźć wprost odzwierciedlenie w uchwale, wraz z obowiązkiem wykupu takiej nieruchomości za słusznym odszkodowaniem.	3552/4, 1970, 1969/1	§ 11 ust. 2 pkt 1	Nie uwzględnić			
17		- W § 15 ust. 3 projektowanego planu miejscowego przewiduje się zamieszczenie postanowień, które również oznaczałyby wywłaszczenie planistyczne dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na terenie (czy w strefie, ale nie w jednostce bilansowej, albowiem jest to określenie używane planowaniu przestrzennym w czasach komunistycznego zniewolenia), oznaczonej w projektowanym planie miejscowym symbolem 4. KS. Dopuszczenie dostępu do drogi publicznej terenów oznaczonych symbolem 1.MW/U i 2.MW/U przez teren 4. KS oznacza przyzwolenie na to, by z nieruchomości położonych na terenie 4. KS korzystali nie tylko właściciele nieruchomości tam położonych, ale także właściciele i użytkownicy wieczystych, a praktycznie wszyscy — bez ograniczeń, właściciele nieruchomości położonych na terenach 1.MW/U i 2.MW/U. To zaś oznaczać będzie złamanie monopolu do korzystania z własności z wykluczeniem innych, jaki właścicielom oraz użytkownikom wieczystym gwarantuje przepis art. 140 Kodeksu cywilnego. W konsekwencji również ten przepis zawiera propozycję regulacji stanowiących w swej istocie wywłaszczenie planistyczne, której konsekwencją będzie odpowiedzialność odszkodowawcza miasta Kościan.	3552/4, 1970, 1969/1, 1969/12	§ 11 ust. 1 pkt 3	Uwzględnić w części	Nie uwzględnić w pozostałym zakresie		Uwzględniono uwagę o zmianie słowa jednostka bilansowa na słowo teren, nie uwzględniono uwagi w pozostałym zakresie.
18		- W projekcie planu miejscowego nie zostały zawarte przepisy końcowe, obejmując swoim zakresem utratę mocy obowiązujących aktualnie przepisów planu miejscowego z 2004 roku. W ocenie Mocodawcy stanowi to o naruszeniu zasad techniki prawodawczej wynikających z § 14 ust. 3, § 38 i § 40 Rozporządzenia. Takie zaniedbanie legislacyjne może powodować wątpliwość co do obowiązującego aktualnie stanu prawnego zwłaszcza w sytuacji, w której dotychczasowy plan miejscowy pozostawać będzie częściowo w mocy.	Uwaga bez wskazania konkretnej nieruchomości	Dział III treści planu	Uwzględnić			

#### Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie