

08.11.2013

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta Lublin**

z dnia ..... 2013 r.

**w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa  
uchwałą nr 550/XXIII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 6 września 2012 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 1, w związku z art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Miasta Lublin uchwała co następuje:

**§ 1**

Uznaje się za bezzasadne wezwanie z dnia 15 października 2013 r. złożone przez MAK DOM Sp. z o.o. do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr 550/XXIII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 6 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom.

**§ 2**

Uzasadnienie stanowiska Rady Miasta Lublin stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

w z. Prezydenta Miasta Lublin

*Monika Lipińska*  
Zastępca Prezydenta

*Monika Drozd*  
radca prawny

Przewodniczący Rady Miasta  
Lublin

**Piotr Kowalczyk**

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Planowania

*mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska*

## UZASADNIENIE

Uzasadnienie do uchwały w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr 550/XXIII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 6 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom.

W dniu 15 października 2013 r. MAK DOM Sp. z o.o. złożyła pismo zawierające wezwanie do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr 550/XXIII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 6 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom poprzez stwierdzenie nieważności lub ewentualnie jej uchylenie.

Wnioskodawca uzasadnił wezwanie niemożliwością dokończenia procesu inwestycyjnego, „którego ramy zostały wytyczone w szczególności decyzją z dnia 10 czerwca 2010 r. o ustaleniu warunków zabudowy nr 243/241”. Powodem uniemożliwiającym inwestycję wg Spółki MAK DOM jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony niezgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin. Zdaniem Spółki brak zgodności dotyczy, w szczególności następujących obszarów oznaczonych symbolami:

- 1) VIH 5U, dz. nr ewid.: 119/15, 102/1, 119/17 w zakresie nie uwzględnienia przeznaczenia tych działek z usług na teren przeznaczony pod budownictwo wielorodzinne z możliwością wbudowania usług w parterze budynku, wysokości zabudowy do 19 metrów;
- 2) VIH 4U<sub>(o)</sub>, dz. nr ewid.: 61/14, 73/2, 77, 76/1 w zakresie zmiany przeznaczenia terenu z usług oświaty – szkoły na teren pod budownictwo wielorodzinne.

Spółka zauważa, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w sposób niezasadniony zmienia przyjęte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin przeznaczenie, zamiast jedynie doprecyzowywać dokument studium. Przyjęte w m.p.z.p. przeznaczenie terenu pod usługi (VIH 5U) oraz pod usługi oświaty (VIH 4U<sub>(o)</sub>) nie spełnia kryterium zgodności studium z w/w planem miejscowym. MAK DOM Sp z o.o. podkreśla, że gdyby w dokumencie studium dopuszczono na tych terenach możliwość realizacji budownictwa związanego z funkcją usługową, to w studium takie rozwiązanie zostałoby z pewnością przewidziane i zostałoby określone przykładowo jako teren o przeważającej funkcji usług komercyjnych wraz z możliwością uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Taka modyfikacja przeznaczenia w m.p.z.p. w stosunku do zapisów studium wg Spółki stanowi naruszenie art. 6 ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 140 Kodeksu cywilnego oraz z art. 31 ust. 3, art. 21 ust. 1 i z art. 64 ust 2 Konstytucji RP co prowadzi do nadużycia władztwa planistycznego i ograniczenia prawa własności, w sytuacji gdy zdaniem Spółki nie istnieje interes publiczny (powszechny), który przy uwzględnieniu konstytucyjnej zasady proporcjonalności uzasadniałby tego typu ograniczenie.

Kolejnym zarzutem Spółki jest nienależyte uzasadnienie rozpatrzenia wniesionej przez nią uwagi, polegającego na jej nieuwzględnieniu. Zarzut dotyczy niewykazania przez Gminę celowości, konieczności i zasadności z punktu widzenia interesu publicznego, bądź z punktu widzenia interesu określonej grupy społecznej przyjętych rozwiązań projektowych, wprowadzających ograniczenia w możliwości zabudowy wielorodzinnej.

Przechodząc do generalnego zarzutu Spółki o braku zgodności uchwały planistycznej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, uchwalonego przez Radę Miejską w Lublinie uchwałą nr 359/XXII/2000 z dnia 13 kwietnia 2000 r. i sporządzonego pierwotnie w oparciu o przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. i zmienionego uchwałą nr

165/XI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2011 r., należy podkreślić stanowisko prezentowane w doktrynie i orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, iż studium jest aktem kierunkowym wskazującym jedynie kierunki zagospodarowania przestrzennego o dużym stopniu ogólności. Zatem zgodność planu ze studium nie oznacza bezrefleksyjnego powielania postanowień studium w projekcie planu, gdyż studium wiąże organ planistyczny co do ogólnych wytycznych, założeń polityki przestrzennej gminy i dlatego w tym kontekście postanowienia planu muszą być zgodne z założeniami studium. Tym samym więc stopień związania miejscowego planu ustaleniami studium jest uzależniony od szczegółowości zapisów studium, co oznacza że związanie może być silniejsze lub słabsze. W tym miejscu należy przypomnieć dokonaną w październiku 2010 r. zmianę art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wcześniej obowiązujący przepis wymagał „zgodności” planu ze studium, który zastąpiono obecnie obowiązującym sformułowaniem „nie narusza ustaleń studium”.

Analizując obowiązujące studium m. Lublin, to zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa ono politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego tj. tereny rozwoju urbanizacji (tereny intensywnej urbanizacji, strefę produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy, tereny aktywizacji gospodarczej, strefę ekstensywnej urbanizacji, obszary zdegradowanej zabudowy...) oraz tereny niezurbanizowane - chronione przed urbanizacją (lasy, doliny, zieleń pomiędzy terenami zurbanizowanymi ...). Przeznaczenie terenów pod usługi nie narusza obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, co potwierdzone zostało w § 1 ust. 1 w/w uchwały. W studium tereny te przeznaczone są pod intensywną urbanizację - intensywną zabudowę miejską bez rozgraniczania na poszczególne funkcje. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeznaczenie terenów następuje w planie miejscowym a nie studium. W wyznaczonych w studium terenach intensywnej urbanizacji znajduje się całość terenów budowlanych w mieście Lublin, zarówno o funkcjach mieszkaniowych jak i usługowych. Jeżeli przyjąć twierdzenia Spółki, że przeznaczenie terenów intensywnej urbanizacji pod zabudowę usługową jest niezgodne ze studium - to wyznaczanie w planach miejscowych dla miasta Lublin jakichkolwiek terenów usługowych nie było by możliwe, w tym także przeznaczenie pod usługi części terenu VIH 5U, gdzie MAK DOM Sp. z o.o. zrealizował już obiekt usługowy – przychodnię i przedszkole.

Należy stwierdzić, iż postulowane przez Spółkę ograniczenie terenów usługowych na rzecz intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest sprzeczne z dokumentem studium, nakazującym poprawę warunków obsługi ludności poprzez m.in. poprawianie rozwoju usług komunalnych, stymulowanie rozwoju sieci handlu i usług (likwidacja deficytu usług w osiedlach noworealizowanych) /rozdział 3.1. studium dot. poprawy warunków obsługi ludności w zakresie lokalnych usług publicznych/. Niedobory ilościowe oraz nierównomierne wyposażenie terenów mieszkaniowych (zwłaszcza nowych osiedli) w urządzenia oświaty, wychowania, kultury, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej wpływają niekorzystnie na jakość, organizację obsługi, integrację i kształtowanie lokalnych więzi społecznych. Podstawowym narzędziem realizacji przyjętych kierunków rozwoju w studium są plany miejscowe, których opracowanie ustawowo wymaga przeprowadzenia procesu uzgadniania interesów publicznych, prywatnych i grupowych. Do kompetencji samorządu należy realizowanie zawartych w tych planach inwestycji publicznych (wg obecnych kompetencji są to: drogi, szkoły, ośrodki zdrowia itp.).

Ponadto analizując zapisane w planie przeznaczenie terenów pod usługi, należy przywołać także poprzednio obowiązujący Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego os. Nałkowskich II z 1989 r. Przewidywał w rejonie osiedla zabudowy wielorodzinnej, realizację wydzielonych obszarów towarzyszących usług publicznym (kultury, oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji) oraz zieleń parkową. W planie szczegółowym działki nr: 61/14, 73/2, 77, 76/1

przeznaczone były pod ZP – zieleń osiedlowa parkowo-wypoczynkowa oraz UOp - usługi oświaty i wychowania, zaś działki nr: 119/15, 102/1, 119, 117 przeznaczone były pod MWN - mieszkalnictwo wielorodzinne niskiej intensywności oraz MWN/UH,UR - mieszkalnictwo wielorodzinne niskiej intensywności i usługi handlu i rzemiosła. Jednakże projektowana zabudowa lokalizowana była najbliżej, ok 15 m od projektowanej linii rozgraniczającej ul. Nałkowskich zatem jedynie fragmenty działek planowane były pod zabudowę. Działki powyższe jako samodzielne, nie były przewidziane pod zabudowę. Wcześniej obowiązujący plan szczegółowy stracił moc, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z końcem 2003 r.

Przywołane w wezwaniu z dnia 15 października 2013 r. działki, stanowiące zdaniem Spółki obszary gdzie w szczególności miałyby zachodzić niezgodność ustaleń planistycznych ze studium - w większości stanowią własność osób fizycznych oraz Gminy Lublin (np. dz. nr ewid. 73/2 i 77 – przeznaczone pod usługi oświaty -VI H 4U (o)). W związku z powyższym zarzuty naruszenia przywołanych przepisów Konstytucji RP, Kodeksu Cywilnego oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie ograniczenia prawa własności (w odniesieniu do wymienionych przez Spółkę nieruchomości a niestanowiących jej własności) w związku z przekroczeniem władztwa planistycznego, nie znajdują uzasadnienia również w stanie faktycznym.

Odnosząc się do poruszonej przez Spółkę wydanej w dniu 10 czerwca 2010 r. decyzji nr 243/241 o ustaleniu warunków zabudowy w sprawie realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (obszar oznaczony w planie symbolami: VIH 5U, VIH 6U, VIH 8MW, VIH 9MW, VIH 10MW), to zgodnie z treścią art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy wygasa, o czym Spółka MAK DOM została poinformowana w treści wydanej decyzji. Należy podkreślić, że powyższy przepis nie ma zastosowania jeśli inwestor uzyskał ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

Odnosząc się do zarzutu braku należytego uzasadnienia rozpatrzenia wniesionej przez Spółkę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zauważyć, że rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały, zawiera merytoryczne uzasadnienia rozpatrzenia wszystkich złożonych uwag, które nie zostały uwzględnione zarówno przez Prezydenta, jak i Radę Miasta Lublin. Załącznik nr 3 zawiera dodatkowe wyjaśnienie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag w którym czytamy:

*„W obszarze opracowania planu oraz na terenach sąsiednich występuje bardzo silny nacisk inwestycyjny. Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy zrealizowano duże zespoły zabudowy wielorodzinnej oraz przygotowane są kolejne realizacje tego typu zabudowy. Charakterystyczną cechą tych realizacji jest nadmierna intensywność zabudowy, brak terenów zielonych oraz możliwości ich realizacji (zabudowa podziemna uzupełniona niezbędną infrastrukturą uniemożliwia m.in. nasadzenie drzew), brak terenów rekreacyjno sportowych, brak sieci podstawowych usług, w tym usług publicznych oraz przestrzeni publicznych. Realizacja kolejnych kompleksów intensywnej zabudowy mieszkaniowej bez rozwiązania układu urbanistycznego jako całości (projektowanie zagospodarowania terenu dla pojedynczych inwestycji w granicach własności dewelopera) powoduje powstawanie układu chaotycznego, nielogicznego i nieprzyjemnego do zamieszkiwania. Warunki życia w przestrzeni, której charakter można porównać do ciasnej sypialni, pozbawionej przyjaznego otoczenia, są dalece niekomfortowe. Problem ten został zauważony przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną oraz Radnych. Mając na uwadze powyższe fakty przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który uwzględniając wydane decyzje będzie próbą całościowego spojrzenia na ten teren i skorygowania w możliwie najszerszym zakresie*

rozwiązań urbanistycznych w taki sposób, aby podnieść komfort zamieszkiwania. Przewidziano niezbędny pakiet podstawowych usług, w tym usług publicznych, wydzielono tereny przeznaczone do realizacji zieleni, tereny sportowo – rekreacyjne, tereny przestrzeni publicznych oraz ustalono niezbędne parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kwartałów i funkcji. Złożone uwagi deweloperów (Mak Dom, Max-Bud, Elpro Ekon) nie odpowiadają przyjętym założeniom, a są krokiem w przeciwnym kierunku – proponuje się w nich dowolność zabudowy zgodnie z dowolnymi zamierzeniami właściciela oraz dalszą intensyfikację terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej kosztem zieleni i usług, w tym projektowanych usług publicznych – są to rozwiązania wyjątkowo niekorzystne dla dzielnicy mieszkaniowej i dla miasta”. Podobną treść zawiera uzasadnienie do projektu uchwały (nr druku 684-1).

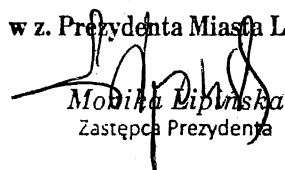
Celowość, konieczność i zasadność opracowania planu dla osiedla Słoneczny Dom na południowym Wrotkowie wykazała wcześniej przeprowadzona analiza zasadności przystąpienia do opracowania planu, której skutkiem było podjęcie uchwały nr 1248/XLVI/2010 Rady Miasta Lublin z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom. Za wprowadzeniem terenów usługowych w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przemawia prognozowana w przyszłości na podstawie danych demograficznych oraz wydanych decyzji i pozwoleń na budowę liczba ludności w tym rejonie miasta, która wyniesie ponad 5 000 mieszkańców (na wschód od ul. F. Uhorzaka kolejne 5 000 mieszkańców) co powoduje konieczność zabezpieczenia terenów pod usługi, w tym usługi publiczne – szkoły i przedszkola. Natomiast struktura własności terenu, zrealizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz wydane pozwolenia na kolejne inwestycje ograniczyły lokalizację usług na pozostałych terenach.


W świetle powyższego nie znajduje potwierdzenia fakt przekroczenia władztwa planistycznego, skutkującego naruszeniem konstytucyjnej ochrony prawa własności, z którego właściciel korzysta zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa (art. 140 k.c.) a przyjęte rozwiązania projektowe (w tym m.in. określenie prawidłowych proporcji pomiędzy poszczególnymi funkcjami terenu czy ilości miejsc parkingowo-postojowych) są w pełni uzasadnione i wynikają z potrzeb mieszkańców, sprecyzowanych we wnioskach złożonych do planu.

Podsumowując - obowiązek uwzględnienia usunięcia naruszenia prawa przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia jest związane z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego. Obowiązku takiego nie ma jednak wówczas, gdy naruszony zostaje wprawdzie interes prawny lub uprawnienie, ale dzieje się to w zgodzie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie tzw. władztwa planistycznego, w ramach którego rada gminy ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy.

W niniejszej sprawie Rada Miasta Lublin uznała, iż uchwała nr 550/XXIII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 6 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom nie naruszyła porządku prawnego, a zatem wezwanie do usunięcia naruszenia prawa jest bezzasadne.

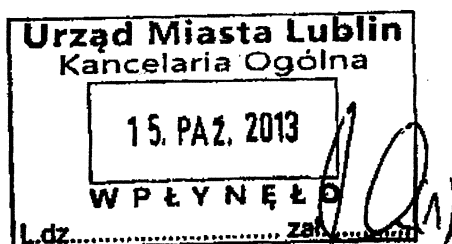
w z. Prezydenta Miasta Lublin

  
Monika Dębska  
Zastępca Prezydenta

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Planowania  
  
mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Warszawa, dnia 7 października 2013 roku

**MAK DOM sp. z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej**  
ul. Nowa 23  
05 – 500 Piaseczno



Urząd Miasta Lublin  
Plac Króla Władysława Łokietka 1  
20 – 109 Lublin

### **WEZWANIE DO USUNIĘCIA NARUSZENIA PRAWA**

Działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą MAK DOM sp. z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej (pełnomocnictwo w załączeniu), na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013, Nr 594 t.j.), dalej również jako „u.s.g.”, wzywam do usunięcia naruszenia prawa poprzez stwierdzenie nieważności Uchwały Rady Miasta Lublina z dnia 6 września 2012 roku nr 550/XXIII/2012 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część VIH Wrotków Południowy – Osiedle Słoneczny Dom (dalej również jako „Uchwała”) ewentualnie poprzez uchylenie Uchwały. MAK DOM sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości, której bezpośrednio dotyczą ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Postanowienia planu w sposób znaczący ograniczają możliwość zabudowy nieruchomości.

Zgodnie z art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, podmiot wzywający do usunięcia naruszenia prawa jest obowiązany wykazać, że istnieje związek pomiędzy jego prawnie gwarantowaną sytuacją, a zaskarżoną uchwałą polegający na tym, że uchwała narusza jego interes prawny lub uprawnienia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2003 r., sygn. akt III RN 42/02, opubl. w OSNP z 2004 r. Nr 7, poz. 114, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 9 września 2004 r., sygn. akt II SA/Bk 364/04, Lex nr 173736). W przedmiotowej sprawie przyjęcie Uchwały narusza interes prawny MAK DOM sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w ten sposób, że uniemożliwia dokończenie procesu inwestycyjnego, którego ramy zostały wytyczone w szczególności decyzją z dnia 10 czerwca 2010 roku o ustaleniu warunków zabudowy nr 243/241. W sprawie brak jest podstaw do pozytywnego potwierdzenia podstawowej przesłanki decydującej o prawidłowości podjętej przez Radę Miasta w Lublinie przedmiotowej uchwały, to jest zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym treść studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bezwzględnie wiąże organy gminy w zakresie treści ustalanego planu miejscowego, a tym samym treść uchwalanego planu miejscowego musi być zgodna z treścią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Brak zgodności dotyczy, w szczególności następujących obszarów:

1) VIH 5U, dz. nr 119/15, 102/1, 119/17 w zakresie nie uwzględnienia przeznaczenia tych działek z usług na teren przeznaczony pod budownictwo wielorodzinne z możliwością wbudowania usług w parterze budynku, wysokości zabudowy do 19 metrów;

2) VIH 4U(O), dz. nr 61/14, 73/2, 77, 76/1 w zakresie zmiany przeznaczenia terenu VIH 4U (O) z usług oświaty – szkoły na teren pod budownictwo wielorodzinne;

Prawdą jest, że przedstawiciel MAK DOM zgłaszał zastrzeżenia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednak o rozstrzygnięciu uwag można mówić tylko w razie merytorycznego uzasadnienia ich przyjęcia lub odmowy uwzględnienia, które uzupełnione jest aktem głosowania. W zaistniałym stanie faktycznym, nie można mówić, że uzasadnienie odmowy uwzględnienia zgłoszonych uwag zawiera należyte uzasadnienie. Prezydent Miasta Lublin, a następnie Rada Miasta, nie wskazały jakiegokolwiek podstawy prawnej uzasadniającej nieuwzględnienie w całości wniosku o zmianę przeznaczenia w/w działek. Z powyższego wynika iż zniesiona została możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obiektów związanych z działalnością gospodarczą. To z kolei powoduje, iż z taką koncepcją właściciel przedmiotowych działek zgodzić się nie może, albowiem spowoduje to obniżenie wartości nieruchomości i powstanie wymiernej szkody. Za prawnie wadliwe ustalenia planu uznaje się nie tylko te, które naruszają przepisy prawa, ale także te, które są wynikiem ewentualnego nadużycia przysługujących gminie uprawnień. W każdym przypadku w odniesieniu do konkretnego przyjętego rozwiązania planistycznego gmina musi wykazać jego celowość i zasadność z punktu widzenia interesu publicznego, bądź z punktu widzenia interesu określonej grupy społecznej. W sytuacji gdy skusność danego ustalenia planistycznego nie zostanie wykazana przez gminę naraża się ona na zarzut dowolności i arbitralności przyjętego rozwiązania, a to z kolei uzasadnia wniosek o nadużyciu czy przekroczeniu granic władztwa planistycznego.

Idąc dalej należy stwierdzić, że nie można natomiast w samym studium zawrzeć zapisów, które skutkowałyby możliwością ignorowania na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawartych w nim zapisów, co do przeznaczenia terenu i dopuścić możliwość określania innego przeznaczenia tych terenów, z tego powodu, że po uchwaleniu studium, a przed uchwaleniem planu miejscowego doszło do takiego zagospodarowania terenu, które uniemożliwia zagospodarowanie go zgodnie z zapisami studium.

Rada Gminy przyjmując uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wzięła pod uwagę, że plan miejscowy nie może wprowadzić zmian w zakresie kierunków zagospodarowania i zasad zagospodarowania, a jedynie doprecyzować te zasady i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji. W każdym przypadku ocena tej zgodności musi być dokonana indywidualnie. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy stwierdzić, że zmiana przeznaczenia terenu, która nastąpiła na mocy Uchwały, stanowi właśnie przykład nieuzasadnionej modyfikacji. Tego rodzaju modyfikacja stanowi naruszenie art. 6 ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 140 Kodeksu cywilnego oraz z art. 31 ust. 3, art. 21 ust. 1 i z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP poprzez niewłaściwe zastosowanie przytoczonych przepisów, polegające na nadużyciu władztwa planistycznego oraz ograniczenie prawa własności skarżącej na skutek wykluczenia możliwości zabudowy nieruchomości, w sytuacji gdy nie istnieje interes publiczny (powszechny), który przy uwzględnieniu konstytucyjnej zasady proporcjonalności, uzasadniałby tego typu ograniczenie.

Tym samym określenie w planie miejscowym terenu VIH 5U oraz VIH 4U(O) pod usługi oraz szkolnictwo nie spełnia kryterium zgodności Studium z planem miejscowym. Należy zwrócić uwagę, że gdyby w Studium dopuszczono na tych terenach możliwość realizacji budownictwa związanego z funkcją usługową, to w Studium takie rozwiązanie zostałoby z pewnością przewidziane i zostałoby ono określone przykładowo jako teren o przeważającej funkcji usług komercyjnych wraz z możliwością uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Podsumowując stwierdzić należy, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ze swej istoty ogranicza uprawnienia właścicieli nieruchomości, zatem w przypadku każdego rozstrzygnięcia określonego w planie gmina ma obowiązek wykazania, iż w takim kształcie jak je przyjęła było ono konieczne, celowe i słusze i to niezależnie od wnoszonych przez strony uwag w trybie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obrona słuszności i poprawności przyjętych rozwiązań planistycznych zawsze obciąża gminę.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy zauważyć należy, iż organ uchwalając niniejszy plan w zakresie działek skarżącego nie uzasadnił w sposób wystarczający czym podyktowana jest konieczność wprowadzenia ograniczeń w możliwości zabudowy wielorodzinnej na przedmiotowym terenie. Ponadto zwrócić należy uwagę, że jak wynika z dokumentów, na przedmiotowym terenie jest już realizowana zabudowa wielorodzinna.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak na wstępie.

r.pr. Łukasz Bernatowicz

