

Poznań, dnia 4 marca 2020 roku

Nr 19357 /03/20/mss

Burmistrz Miasta i Gminy Wronki
ul. Ratuszowa 5
64-510 Wronki

Uwagi do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Wronki w rejonie ulic: Mickiewicza, Dworcowa i Polna

Działając w imieniu Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” z siedzibą we Wronkach (dalej jako „Spółdzielnia”), na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa, które przesyłam w załączeniu, w związku z ogłoszeniem o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wronki w rejonie ulic: Mickiewicza, Dworcowa i Polna (dalej jako „mpzp” lub „Plan”), na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako „upzp”) składam niniejszym uwagi do Planu.

Uzasadnienie

W związku z wyłożeniem Planu do publicznego wglądu, po zapoznaniu się z treścią projektu uchwały oraz załącznika graficznego do niego, zgłaszam następujące uwagi w zakresie planowanego przeznaczenia dla działek nr 1745/2, 1745/1, 1735 i 1746 (dalej jako „Działki”) stanowiących własność Spółdzielni.

1. Ograniczenie sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości

Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.

■
KANCELARIA PRAWNA PISZCZ I WSPÓLNICY SP.K.
ul. Towarowa 35, Budynek Delta, 61-896 Poznań
tel. +48 (61) 859 44 44
e-mail: kancelaria@piszcz.pl
www.piszcz.pl

■
KANCELARIA PRAWNA PISZCZ I WSPÓLNICY SP.K.
- Oddział Wrocław
Pasaż pod Błękitnym Słońcem, Rynek 7, 50-106 Wrocław
tel. +48 (71) 341 01 31
e-mail: kancelaria_wroclaw@piszcz.pl

■
KANCELARIA PRAWNA PISZCZ I WSPÓLNICY SP.K.
- Oddział Warszawa
Aleje Jerozolimskie 53/1, 00-697 Warszawa
tel. +48 (22) 356 21 56
e-mail: kancelaria_warszawa@piszcz.pl

Zgodnie z art. 6 upzp, ingerencja gminy poprzez działania planistyczne w sferę prawną podmiotu naruszająca atrybuty właścicielskie, **dla swej legalności wymaga bezwzględnie wykazania, że gmina stanowiąc w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu terenu i sposobie jego zagospodarowania nie nadużyła władztwa planistycznego¹.**

W ocenie Spółdzielni do takiego nadużycia doszło, a to z następujących powodów:

a) Przeznaczenie Działek

Jak wynika z treści załącznika graficznego do uchwały nr XLIII/325/2010 r. Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wronki (dalej jako „**Studium**”), dla terenu Działek przewidziane było przeznaczenie P/U czyli tereny rozwoju budynków produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług. Niezależnie od powyższego, na terenie działek dopuszczona została, zgodnie ze Studium, lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m².

Tymczasem, jak wynika z załącznika graficznego do Planu, dla Działek zostało przewidziane przeznaczenie wyłącznie 1P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Okolicznością powszechnie znaną jest to, iż na terenie Działek znajdują się wyłącznie budynki usługowe (z wyjątkiem budynku piekarni). Powyższe oznacza, iż wprowadzając na terenie Działek przeznaczenie 1P, całkowicie uniemożliwiono Spółdzielni korzystanie z Działek stanowiących jej własność zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Tym samym, nie tylko ograniczono Spółdzielni prawo własności, ale pozostawiono iluzoryczną możliwość korzystania ze swojego konstytucyjnego prawa. Spółdzielnia nie ma ani planów, ani środków czy sposobności, aby na terenie Działek prowadzić jakąkolwiek działalność produkcyjną.

b) Wyłączenie możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

Jak zostało to już wspomniane, Studium przewidywało możliwość sytuowania na terenie Działek obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m². Plan takiej możliwości nie zakłada. Przypomnieć należy, iż w przeszłości Spółdzielnia planowała wystąpić o warunki zabudowy dla takiego obiektu na terenie Działek. Procedura ta została wstrzymana w związku z deklaracjami Burmistrza co do możliwości realizacji takich obiektów w dokumentach planistycznych. Znalazło to swoje odzwierciedlenie w treści Studium. Wyłączenie zatem takiej możliwości w Planie stanowi nie

¹ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15.11.2017 r., sygn. akt II OSK 381/17

tylko o naruszeniu władztwa planistycznego przez Gminę, ale również przeczy dobrem obyczajom, jak również naraża Spółdzielnię na realne straty w związku z zawartymi umowami przedwstępnyymi.

c) Brak uzasadnienia faktycznego i prawnego dla zmiany przeznaczenia Działek

Zmiana przeznaczenia Działek z P/U na 1P nie znajduje żadnego uzasadnienia w stanie faktycznym i prawnym. Brak jest racjonalnych powodów, aby na terenie Działek zakazywać działalności usługowej, a przeznaczyć je na znacznie bardziej intensyfikujące przeznaczenie produkcyjne. Analiza tej części zabudowy miasta Wronki nie pozwala na przyjęcie, iż zamiarem Gminy było zaplanowanie w jego centrum zwartego kwartału produkcyjnego. Tymczasem, jak wynika z treści projektu mpzp, taki właśnie plan ma być realizowany. Jest to tym bardziej kuriozalne, iż z treści projektu mpzp wynika również, iż dla pozostałej części ulicy Mickiewicza, naprzeciwko Działek oraz w najbliższym sąsiedztwie planuje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Za niezrozumiałą zatem należy uznać koncentrację zabudowy produkcyjnej właśnie w tej części miasta.

Za znamienne uznać należy, iż podczas „dyskusji” nad projektem w dniu 20 lutego 2020 r. osoby z ramienia Urzędu wyjaśniły, iż decyzja o zmianie przeznaczenia Działek z P/U na 1P podjęta została wyłącznie przez Burmistrza. Niestety, ze względu na nieobecność Burmistrza podczas owej „dyskusji” niemożliwe było ustalenie przyczyn, dla których taka autorytatywna decyzja została przez niego podjęta.

d) Ochrona konserwatorska

Analiza załącznika graficznego do Planu pozwala stwierdzić, iż na części Działek wprowadzona została strefa ochrony konserwatorskiej. Powyższe nie znajduje żadnego uzasadnienia. Trudno stwierdzić, dlaczego tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną miałyby zostać objęte tego typu ochroną. Oczywiście jest, iż zabudowa produkcyjna z definicji już nie wpisuje się w założenia ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Brak jest jakichkolwiek uwarunkowań prawnych dla wprowadzania dla tego terenu, tego typu ograniczeń. Działki nie znajdują się na terenie historycznego urbanistycznego układu miasta, brak jest poza tym informacji, aby na ich terenie znajdowały się jakiegokolwiek obiekty wpisane do rejestru zabytków lub za takie mogące uchodzić. Zagadką jest również, dlaczego tylko część Działek została objęta ochroną konserwatorską.

2. Brak równości wobec prawa

O tym, iż Plan nie był opracowywany w poszanowaniu postanowień Studium jak również, że uwzględnia tylko jednostkowe interesy podmiotów zainteresowanych jego uchwaleniem, świadczy fakt rażąco odmiennego potraktowania Spółdzielni w stosunku do innych właścicieli działek na tym terenie. Po pierwsze, po zachodniej stronie Działek znajdują się działki (nr 1771/3, 1771/6, 1771/5, 1771/7 i 1772), dla których przewidziano przeznaczenie 1P/U i 2 P/U. Nie wiadomo, czym była podyktowana okoliczność, iż na tym samym terenie uwzględnia się istniejącą już legalnie zabudowę i przewiduje się przeznaczenie produkcyjne i usługowe, a dla innych terenów, w ten sam sposób zagospodarowanych już nie.

Kolejną zagadką pozostaje teren stanowiący działki nr 1752 i 1753. Teren ten nie został objęty Planem, ale projektem dotyczącym rejonu ulic: Mickiewicza, Słoneczna, Cienista, Leśna Polana i Prastowiańska (dalej jako „Plan 2”). Dla tych działek z kolei zaplanowano przeznaczenie 11U – tereny zabudowy usługowej. Taka funkcja jak się wydaje – nie wpisuje się w planowany przez Gminę zwarty kwartał produkcyjny w tej części miasta.

Ze względu na istniejącą na terenie działek leżących po wschodniej stronie Działek zabudowę (działki nr 1741, 1742, 1743/1, 1743/2, 1744/1 i 1744/2) dla tego terenu przewidziano przeznaczenie 1MNU, 2U, 2MNU i 3U. Jak się okazuje, również na tym terenie mogą w dalszym ciągu egzystować usługi, pomimo, iż teren tych działek jest z trzech stron otoczony terenami produkcyjnymi.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić z całą stanowczością należy, iż Plan nie został opracowany zgodnie z poszanowaniem postanowień upzp. **Plan, w zakresie Działek, nie uwzględnia bowiem żadnej z przesłanek określonych w art. 1 ust. 2 upzp.** Nie uwzględnia on ani wymagań ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, walorów ekonomicznych przestrzeni, zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych a już tym bardziej prawa własności.

3. Naruszenie prawa własności

Niezależnie od powyższych uchybień zwrócić należy uwagę, iż Plan nie tylko ogranicza prawo Spółdzielni do korzystania z Działek w dotychczasowy sposób, ale wręcz narusza jej prawo własności.

Jak wynika bowiem z załącznika graficznego do Planu, na terenie części Działek przewidziano strefę lokalizacji magazynów wysokiego składowania. Powyższe oznacza, iż Plan

już w tej chwili przewiduje budowę przez Amica S.A. na terenie należącym w dalszym ciągu do Spółdzielni nowej inwestycji. Powyższe w sposób jaskrawy stanowi o uchwalaniu planu wyłącznie w oparciu o interesy tej spółki.

Drugim skrajnym naruszeniem praw Spółdzielni do Działek jest ustalenie linii zabudowy w granicach istniejących legalnie na tym terenie budynków. Oznacza to tym samym, iż jakakolwiek rozbudowa tych budynków nie będzie możliwa, albowiem będzie sprzeczna z Planem. Treść § 4 wprowadza w tym zakresie ograniczenia, zwłaszcza dotyczące nadbudowy budynków. Ponadto, w Planie wprowadzono linię zabudowy w poprzek Działek (droga wewnętrzna???) znacznie ograniczając możliwości inwestycyjne Spółdzielni. Nawet zatem gdyby Spółdzielnia miała zamiar realizować na terenie Działek działalność produkcyjną zgodnie z treścią projektu mpzp, to dostosowanie istniejących budynków do takich celów będzie nierealne.

Analiza Planu pozwala tym samym stwierdzić, iż w wyniku lobbingu jednego przedsiębiorstwa doszło *de facto* do wywłaszczenia Działek. Wywłaszczenie to ma jednakże charakter podwójnie bezprawny: zostało przeprowadzone na cel prywatny a nie publiczny, ale co najważniejsze, bez odszkodowania.

4. Niezgodność ze Studium

W ocenie Spółdzielni, postanowienia Planu pozostają niezgodne ze Studium. Jak wynika bowiem ze Studium, na terenie nim objętym przewidziano dwa obszary, na których dopuszczono lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m². Jak wynika natomiast z Planu, obecnie tylko na jednym obszarze istnieje możliwość realizacji tego typu obiektów. Jest to teren oznaczony symbolem 1P/U i 2P/U. Wykluczono zatem możliwość sytuowania takich obiektów na terenie Działek, w przeciwieństwie do tego, co przewidywało Studium. Jest to prosta konsekwencja rezygnacji z objęcia Działek przeznaczeniem P/U ograniczając je jedynie do P.

Kolejną niezgodnością jest ustalenie dla terenu ogródków działkowych przeznaczenia 3P. Powyższa zmiana doprowadzi do całkowitego przeobrażenia sposobu zagospodarowania tych terenów doprowadzając do jeszcze większej intensyfikacji produkcji w tej części miasta.

5. Naruszenie praw nabytych

Okoliczność, iż teren Działek przeznaczony został pod produkcję stanowi ponadto naruszenie słusznie nabytych przez Spółdzielnię praw. Należy bowiem zauważyć, iż Spółdzielnia uzyskała w dniu 8 maja 2019 r. decyzję nr 342/2019 o pozwoleniu na budowę polegającej na przebudowie

wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku na funkcję usługowo-handlową na działce ewidencyjnej nr 1745/2, obręb Wronki.

Skoro Spółdzielnia zaledwie kilka miesięcy wcześniej uzyskała ostateczną i prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę dotyczącą budynku usługowego, to ustalanie dla terenu Działek oznaczenia 1P stanowi naruszenie praw Spółdzielni. Mając na uwadze zasadę trwałości decyzji administracyjnych, nie może być tak, iż inwestor otrzymuje niezbędne zgody administracyjne, ponosi koszty związane z realizacją inwestycji, a następnie, przekreśla mu się możliwość prowadzenia planowanej działalności. Stanowi to zaprzeczenie podstawowych zasad demokratycznego państwa prawa.

Niezależnie od powyższych uwag, Spółdzielnia wyjaśnia, iż cofa swoje oświadczenie złożone w piśmie z dnia 25 lutego 2019 r. w zakresie zmiany przeznaczenia części Działek. Pismo to złożone zostało w wyniku nacisku na Spółdzielnię i w wyniku błędu.

6. Wnioski:

Mając na uwadze powyższe uwagi do Planu, wnoszę o:

- 1. przywrócenie, zgodnie ze Studium, przeznaczenia terenu Działek pod produkcję i usługi, z jednoczesnym dopuszczeniem sytuowania obiektów handlowych o powierzchni zabudowy powyżej 2.000 m²,**
- 2. Odstąpienie od możliwości lokalizowania na terenie Działek magazynów wysokiego składowania,**
- 3. Ustalenie linii zabudowy na terenie Działek w oparciu o linie graniczne.**

Magdalena Stanek-Sobczak
radca prawny

Załączniki:

1. Pełnomocnictwo,
2. Dowód uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Wronki, dnia 16 maja 2019 roku

PEŁNOMOCNICTWO

Działając w imieniu Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” z siedzibą we Wronkach (dalej jako „Spółdzielnia”) udzielamy niniejszym radcy prawnemu Magdalenie Stanek-Sobczak z Kancelarii Prawnej Piszcz i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Poznaniu (61-896), ul. Towarowa 35 pełnomocnictwa do reprezentowania Spółdzielni we wszelkich postępowaniach administracyjnych i sądownoadministracyjnych dotyczących nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr 1734 i 1735, obręb Wronki we Wronkach (dalej jako „Nieruchomość”) jak również do reprezentowania Spółdzielni przed wszelkimi innymi podmiotami i instytucjami w sprawach dotyczących Nieruchomości.

Niniejsze pełnomocnictwo upoważnia do działania w imieniu Spółdzielni przed organami administracji publicznej I i II instancji oraz sądami powszechnymi i administracyjnymi I i II instancji.

Niniejsze pełnomocnictwo upoważnia do udzielania dalszych pełnomocnictw.

Zakres pełnomocnictwa określa art. 91 k.p.c.

PREZES ZARZĄDU
Anna Budzińska-Raciszewska

Wiceprezes Zarządu
Główny Księgowy
mgr Maria Kocimska

Potwierdzam za zgodność
z oryginałem

Poznań 04-03-2020

Magdalena Stanek-Sobczak
radca prawny