

Załącznik do Zarządzenia
Wójta Gminy Sulmierzyce
z dnia 18 kwietnia 2018 r.

WYKAZ I SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG

Lp.	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	Sposób rozpatrzenia uwagi	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	30.03.2018 r.	PGE GIEK S.A. Oddział Kopalnia Węgla Brunatnego Bełchatów Rogowiec, ul. Św. Barbary 3 97-400 Bełchatów	W projekcie mpzp brak informacji o prognozowanych izoliniach przyspieszeń wynikających ze zmienionej w 2011 r. „Aktualizacji prognozy występowania wstrząsów sejsmicznych w rejonie Kopalni „Bełchatów”; Na załącznikach graficznych błędnie podano kategorie terenu górniczego dla większości obszarów. Przyjęcie wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obecnym kształcie tj. bez szczegółowego określenia wpływu działalności górniczej, nie pozwoli w przyszłości przy sporządzaniu wypisów i wyrysów z tego planu prawidłowo	Obszary objęte projektem planu.	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej teren zabudowy usługowej, teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,	Uwaga nieuwzględniona	Wnioskowane w zgłoszonej uwadze informacje uznaje się za zbyt szczegółowe, jak na akt normatywny dotyczący przeznaczenia terenu. Wartości przyspieszeń drgań powierzchni gruntów są oparte na prognozach i mogą ulegać zmianie. Zamiast tego, projekt planu zawiera zapis: 1) obszary objęte planem przedstawione w ramach 1 – 16 rysunku planu znajdują się w terenach górniczych „Pole Szczerców” i „Pole Bełchatów”; 2) obszar objęty planem przedstawiony w ramie 17 rysunku planu znajduje się w terenie górniczym „Pole Bełchatów”; 3) obszary objęte planem przedstawione w ramach 13, 15 rysunku planu znajdują się w terenie górniczym kategorii I, a pozostałe obszary objęte planem znajdują się w terenie górniczym kategorii 0;

			określić wpływu działalności górniczej przy projektowaniu nowych inwestycji w ww. obszarach.		tereny zabudowy zagrodowej, teren rolniczy, teren lasu, tereny zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej – - wodociągi, tereny dróg publicznych, teren drogi wewnętrznej.		4) przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji w terenach górniczych, a zwłaszcza z: a) kategorii terenu górniczego, b) prognozowanych przyspieszeń drgań powierzchni gruntów, c) prognozowanych osiadań. Tego rodzaju zapis daje gwarancję, że przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych będą brane pod uwagę aktualne dane dotyczące terenu górniczego. Ponadto, stwierdza się, że na załącznikach graficznych kategorie terenu górniczego podano prawidłowo.
2.	3.04.2018 r.		1. Wnosimy o ustanowienie na całości naszej działki terenu 9 MNU, co wiąże się z usunięciem zapisu o istnieniu w granicach wyżej wymienionej nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 9 ZP (teren zieleni urządzonej). Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z art. 140 K.C., z których wynika uprawnienie do swobodnego zagospodarowania terenu, które jest ściśle związane z prawem własności nieruchomości i które może być ograniczone jedynie wyjątkowo w drodze uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Działania organu administracji publicznej ograniczające powyższe prawo i naruszające interes prywatny obywatela powinny być uzasadnione z punktu widzenia ważnego interesu społecznego. Prawo kształtowania	Obszar objęty projektem planu przedstawiony w ramie 9 rysunku planu.	Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, teren zieleni urządzonej.	Uwaga nieuwzględniona	1. W uchwale Nr XXVI/134/2005 Rady Gminy w Sulmierzycach z dnia 4 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulmierzyce północna część przedmiotowej nieruchomości była przeznaczona na zieleni urządzonej, a linię rozgraniczającą teren ustalono w północnej ścianie istniejącego budynku. W ostatnich latach dokonano rozbiórki budynku i zaistniała szansa uregulowania południowej ściany placu Tadeusza Kościuszki w Sulmierzycach. Urządzenie regularnego placu uznaje się za dobro publiczne a zgodnie z przepisem art. 6 pkt 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50), wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa, jest celem publicznym. Wyznaczenie w planie terenu zieleni urządzonej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulmierzyce.

			zagospodarowania przestrzennego przez gminę nie powinno bowiem oznaczać dowolnej i niczym nieuzasadnionej ingerencji w prawa obywateli. Takie postępowanie naruszałoby konstytucyjną zasadę ochrony własności (art. 64 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP). Obowiązek uwzględniania interesów obywateli wynika także z art. 7 K.p.a. Zgodnie z istniejącym planem zagospodarowania przestrzennego i planowanym częścią działki nr 1591 znajduje się w obszarze oznaczonym na rysunku planu jako teren zieleni urządzonej symbol 9 ZP. Plan w § 28 ust. 2 ustala, że teren oznaczony symbolem 9 ZP stanowi fragment placu publicznego. W świetle przytoczonego stanu prawnego zapis ten stanowi rażące przekroczenie władztwa planistycznego. Gmina w sposób dowolny i nieuprawniony tworzy obszar terenu zieleni urządzonej o charakterze parkowym na działce stanowiącej naszą własność. Powyższe działanie nosi znamiona deliktu. Tym bardziej, iż w sąsiedztwie przedmiotowej działki tj. od strony działki zachodniej -takich obwarowań nie ma. Zgodnie z doktryną i orzecznictwem gmina w ramach władztwa planistycznego poprzez ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu może kształtować i ograniczać własność w granicach prawa w związku z koniecznością realizacji celów publicznych, w tym zapewnienia ładu przestrzennego. Należy mieć jednak na uwadze, że w procedurze kształtowania polityki przestrzennej				
--	--	--	--	--	--	--	--

			ochronie podlega również interes indywidualny. Nie może ulegać wątpliwości, że przekroczenie granic władztwa planistycznego występuje w sytuacji, gdy wobec nieruchomości przyjęto rozwiązania planistyczne ingerujące w prywatną własność i jest to uzasadnione okolicznościami, które pozostają w sprzeczności z rozwiązaniami przyjętymi wobec innych terenów, bez jednoczesnego wykazania istotnych odmienności tych terenów. Zasadniczą granicą wyznaczającą zakres władztwa planistycznego gminy jest istota prawa własności, wyrażająca się w tym, że w ramach każdego prawa można wyodrębnić pewne elementy podstawowe, bez których takie prawo w ogóle nie będzie mogło istnieć. Pozbawienie właściciela części atrybutów korzystania lub/i rozporządzania rzeczą, nie musi oznaczać ingerencji w istotę jego prawa własności, o ile będzie się mieściło w ramach władztwa planistycznego gminy. Władztwo to nie jest bowiem niczym nie ograniczone i powinno uwzględniać m.in. konstytucyjną zasadę równości (art. 32 Konstytucji RP) w traktowaniu uczestników procesu planistycznego oraz zasadę proporcjonalności w ważeniu interesu publicznego i interesów indywidualnych. 2. Wnosimy również o usunięcie przepisu wynikającego z rozdziału 2 (ustalenia ogólne) § 7 ust. 3 planu zagospodarowania przestrzennego odnośnie terenu 9 MNU brzmiącego: „obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych (w terenie 9 MNU) w taki			Uwaga nieuwzględniona 2. Obowiązująca linia zabudowy jest powszechnie stosowanym narzędziem planistycznym. Należy nadmienić, iż w § 7 pkt 4 przedmiotowej uchwały zapisano „obowiązująca linia zabudowy działu jak nieprzekraczalna linia zabudowy, po spełnieniu warunku, o którym mowa w pkt 3 oraz dla budynków gospodarczych, budynków garażowych”. Taki zapis daje swobodę w zagospodarowaniu, po spełnieniu
--	--	--	--	--	--	---

			sposób, by lico ściany zewnętrznej tych budynków znajdowało się w obowiązującej linii zabudowy na łącznej długości co najmniej 6 m). Przepis ten w sposób rażąco ogranicza możliwość korzystania z pełnych pożytków wynikających wprost z konstytucyjnie gwarantowanego prawa własności (art.32 Konstytucji RP) i zagwarantowanego kodeksem cywilnym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości (art. 140 K.C.) 3. Wnosimy o doprecyzowanie zapisu, że obszar w którym znajduje się wyżej wymieniona działka, wyszczególniona w planie zagospodarowania przestrzennego w terenie 9 MNU podlega obserwacji archeologicznej następującej.			Uwaga nieuwzględniona 3. W planie zapisano: „w strefie ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej, obowiązują przepisy odrębne, zwłaszcza dotyczące przeprowadzenia badań archeologicznych”. Obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Nakładanie na inwestorów obowiązku przeprowadzania badań archeologicznych z wyprzedzeniem, nie ma więc prawnego uzasadnienia.	minimum wymagań wynikających z urządzania placu publicznego.
3.	10.04.2018 r.		1. Wnosimy o ustanowienie na całości naszej działki terenu 9 MNU, co wiąże się z usunięciem zapisu o istnieniu w granicach wyżej wymienionej nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 9 ZP (teren zieleni urządzonej). Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z art. 140 K.C., z których wynika uprawnienie do swobodnego zagospodarowania terenu, które jest ściśle związane z prawem własności nieruchomości i które może być ograniczone jedynie wyjątkowo w drodze uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub	Obszar objęty projektem planu przedstawiony w ramie 9 rysunku planu.	Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, teren zieleni urządzonej.	Uwaga nieuwzględniona 1. W uchwale Nr XXVI/134/2005 Rady Gminy w Sulmierzycach z dnia 4 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulmierzyce północna część przedmiotowej nieruchomości była przeznaczona na zieleni urządzonej, a linią rozgraniczającą teren ustalono w północnej ścianie istniejącego budynku. W ostatnich latach dokonano rozbiórki budynku i zaistniała szansa uregulowania południowej ściany placu Tadeusza Kościuszki w Sulmierzycach. Urządzenie regulamego placu uznaje się za dobro publiczne a zgodnie z przepisem art. 6 pkt 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50), wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa, jest celem	

			decyzji o warunkach zabudowy. Działania organu administracji publicznej ograniczające powyższe prawo i naruszające interes prywatny obywatela powinny być uzasadnione z punktu widzenia ważnego interesu społecznego. Prawo kształtowania zagospodarowania przestrzennego przez gminę nie powinno bowiem oznaczać dowolnej i niczym nieuzasadnionej ingerencji w prawa obywateli. Takie postępowanie naruszałoby konstytucyjną zasadę ochrony własności (art. 64 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP). Obowiązek uwzględniania interesów obywateli wynika także z art. 7 K.p.a. Zgodnie z istniejącym planem zagospodarowania przestrzennego i planowanym studium część działki nr 1591 znajduje się w obszarze oznaczonym na rysunku planu jako teren zieleni urządzonej symbol 9 ZP. Studium w § 28 ust. 2 ustala, że teren oznaczony symbolem 9 ZP stanowi fragment placu publicznego. W świetle przytoczonego stanu prawnego zapis ten stanowi rażące przekroczenie władztwa planistycznego. Gmina w sposób dowolny i nieuprawniony tworzy obszar terenu zieleni urządzonej o charakterze parkowym na działce stanowiącej naszą własność. Powyższe działanie nosi znamiona deliktu. Tym bardziej, iż w sąsiedztwie przedmiotowej działki tj. od strony działki zachodniej -takich obwarowań nie ma. Zgodnie z doktryną i orzecznictwem gmina w ramach władztwa planistycznego poprzez ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu może				publicznym. Wyznaczenie w planie terenu zieleni urządzonej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulmierzyce.
--	--	--	--	--	--	--	---

			kształtować i ograniczać własność w granicach prawa w związku z koniecznością realizacji celów publicznych, w tym zapewnienia ładu przestrzennego. Należy mieć jednak na uwadze, że w procedurze kształtowania polityki przestrzennej ochronie podlega również interes indywidualny. Nie może ulegać wątpliwości, że przekroczenie granic władztwa planistycznego występuje w sytuacji, gdy wobec nieruchomości przyjęto rozwiązania planistyczne ingerujące w prywatną własność i jest to uzasadnione okolicznościami, które pozostają w sprzeczności z rozwiązaniami przyjętymi wobec innych terenów, bez jednoczesnego wykazania istotnych odmienności tych terenów. Zasadniczą granicą wyznaczającą zakres władztwa planistycznego gminy jest istota prawa własności, wyrażająca się w tym, że w ramach każdego prawa można wyodrębnić pewne elementy podstawowe, bez których takie prawo w ogóle nie będzie mogło istnieć. Pozbawienie właściciela części atrybutów korzystania lub/i rozporządzania rzeczą, nie musi oznaczać ingerencji w istotę jego prawa własności, o ile będzie się mieściło w ramach władztwa planistycznego gminy. Władztwo to nie jest bowiem niczym nie ograniczone i powinno uwzględniać m.in. konstytucyjną zasadę równości (art. 32 Konstytucji RP) w traktowaniu uczestników procesu planistycznego oraz zasadę proporcjonalności w ważeniu interesu publicznego i interesów indywidualnych.				
--	--	--	--	--	--	--	--

		2. Wnosimy również o usunięcie przepisu wynikającego z rozdziału 2 (ustalenia ogólne) § 7 ust. 3 studium planowania zagospodarowania przestrzennego odnośnie terenu 9 MNU brzmiącego- „obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych (w terenie 9 MNU) w taki sposób, by lico ściany zewnętrznej tych budynków znajdowało się w obowiązującej linii zabudowy na łącznej długości co najmniej 6 m). Przepis ten w sposób rażąco ogranicza możliwość korzystania z pełnych pożytków wynikających wprost z konstytucyjnie gwarantowanego prawa własności (art.32 Konstytucji RP) i zagwarantowanego kodeksem cywilnym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości (art. 140 K.C.) 3. Wnosimy o doprecyzowanie zapisu, że obszar w którym znajduje się wyżej wymieniona działka, wyszczególniona w studium planu zagospodarowania przestrzennego w terenie 9 MNU podlega obserwacji archeologicznej następczej.		Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona	2. Obowiązująca linia zabudowy jest powszechnie stosowanym narzędziem planistycznym. Należy nadmienić, iż w § 7 pkt 4 przedmiotowej uchwały zapisano „obowiązująca linia zabudowy działu jak nieprzekraczalna linia zabudowy, po spełnieniu warunku, o którym mowa w pkt 3 oraz dla budynków gospodarczych, budynków garażowych”. Taki zapis daje swobodę w zagospodarowaniu, po spełnieniu minimum wymagań wynikających z urządzania placu publicznego. 3. W planie zapisano: „w strefie ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej, obowiązują przepisy odrębne, zwłaszcza dotyczące przeprowadzenia badań archeologicznych”. Obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Nakładanie na inwestorów obowiązku przeprowadzania badań archeologicznych z wyprzedzeniem, nie ma więc prawnego uzasadnienia.
--	--	---	--	---	--

WÓJT

mgr Gabriel Grzeszek

(Wójt Gminy Sulmierzyce)