

Święciechowa, 08 października 2018 r.

URZĄD GMINY
w Święciechowie
WPŁYNĘŁO

dnia 9.X.18

L. dz. 100-2-2

Organ: Wójt Gminy Święciechowa
ul. Ułańska 4
64-115 Święciechowa

Wnioskodawca: TergoPower 1 sp. z o.o.
ul. Rondo ONZ nr 1 lok. 10
00-124 Warszawa

Dotyczy: projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Święciechowa – rejon granicy z miastem Leszno, Gminą Lipno i planowanego głównego węzła drogi ekspresowej – S5 (teren oznaczony symbolem 1.Pu oraz 2.Pu)

PISMO W SPRAWIE NIEZGODNOŚCI PROJEKTU PLANU Z USTALENIAMI STUDIUM

W imieniu TergoPower 1 sp. z o.o., działając jako prokurent Spółki (informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w załączeniu), w związku z zaplanowanym na obrady XLVI Sesji Rady Gminy Święciechowa w dniu 11 października 2018 rozpatrywaniem projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Święciechowa – rejon granicy z Miastem Leszno, Gminą Lipno i planowanego głównego węzła drogi ekspresowej – S5 („Projekt Planu”)* niniejszym wskazujemy na niezgodność Projektu Planu z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa* przyjętego uchwałą nr XXXV/263/2017 Rady Gminy z dnia 26 października 2017 r. („Studium”), to jest:

- I. niezgodność § 14.1 pkt 6 lit. b Projektu Planu, który dopuszcza maksymalną wysokość budynków produkcyjnych i magazynowych dla jednostki 1.Pu na poziomie 40/45 m oraz dla jednostki 3.Pu 25 m, podczas gdy określona w części 1.2.1 Studium maksymalna wysokość zabudowy obiektami kubaturowymi dla terenu oznaczonego symbolem Pu wynosi maksymalnie 20 m (z wyjątkiem terenu OZE, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów wyższych) (**niezgodność w zakresie wskaźników zabudowy**);
- II. niezgodność § 14.2 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 i 6 Projektu Planu, który ogranicza dla jednostki 2.Pu budowę obiektów i urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW do fotowoltaiki oraz wysokość zabudowy i gabaryty budynków do 25 m, podczas gdy zgodnie z ustaleniami form zagospodarowania terenu w części 1.2.3 Studium dla terenie Pu, na wschód od węzła „Święciechowa” drogi ekspresowej S-5, wyznacza się teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych, a ponadto zgodnie z częścią 1.2.1 Studium dla terenów oznaczonych symbolem Pu dopuszcza się lokalizację obiektów wyższych, zgodnie z przepisami odrębnymi (**niezgodność w zakresie wskaźników zabudowy oraz zmiana kierunków zagospodarowania określonych w Studium**);

W związku z powyższym wnoszę o zmianę postanowień Projektu Planu sprzecznych z ustaleniami Studium i odpowiednie ponowienie czynności postępowania w sprawie sporządzenia planu na podstawie projektu zgodnego z ustaleniami Studium.

Aut

UZASADNIENIE

1. Wskazane powyżej niezgodności Projektu Planu ze Studium – w przypadku przyjęcia planu w aktualnym brzmieniu – będą skutkować nieważnością podjętej uchwały i w związku z tym powinny być wzięte pod uwagę z urzędu, pomimo upływu terminu na składanie uwag do Projektu Planu. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, „u.p.z.p.”) **plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.**
2. W odniesieniu do niezgodności Projektu Planu ze Studium wskazanej w punkcie 1 powyżej sprzeczność pomiędzy Projektem Planu i Studium jest ewidentna, a Projekt ustanawia dopuszczalną wysokość pewnej kategorii obiektów kubaturowych (budynki produkcyjne i magazynowe) na poziomie wyższym niż dopuszczalna zgodnie z ustaleniami Studium:
 - a. **Projekt Planu określa wysokość budynków produkcyjnych i magazynowych** od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki **do 40 m** dla jednostki **1.Pu** oraz od poziomu terenu do kalenicy dachu lub najwyższego punktu dachu odpowiednio **do 45 m i 25 m** dla jednostki **1.Pu oraz 3.Pu** (§ 14.1 pkt 6 lit. b Projektu Planu);
 - b. **tabela w części 1.2.1 Studium (Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy. Przeznaczenie terenów) określa maksymalną wysokość zabudowy obiektami kubaturowymi dla terenu oznaczonego symbolem Pu na 20 m.**
3. Zgodnie z postanowieniami Studium wyjątki dotyczące maksymalnej wysokości obiektów kubaturowych dotyczą dominant architektonicznych oraz terenu OZE, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów wyższych. Na terenie jednostki 1.Pu i 3.Pu nie przewiduje się lokalizacji OZE. Dodatkowo w Studium dopuszcza się przekroczenie maksymalnych parametrów wysokości dla infrastruktury technicznej i technologicznej, do której budynki produkcyjne i magazynowe nie zaliczają się i która została uregulowana w Projekcie Planu jako osobna kategoria (por. § 14.1 pkt 6 lit. d Projektu Planu). Ani treść Studium, ani postanowienia Projektu Planu nie dostarczają żadnych podstaw, które uzasadniałyby przekroczenie (ponad dwukrotne!) maksymalnych parametrów zabudowy w odniesieniu do budynków produkcyjnych lub magazynowych niezwiązanych z OZE.
4. **Projekt Planu narusza również ustalenia Studium dotyczące kierunków zagospodarowania i przeznaczenia terenu oznaczonego w Projekcie Planu symbolem 2.Pu w zakresie dotyczącym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) o mocy przekraczającej 100 kW** (§ 14.2 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 i 6 Projektu Planu). Teren ten został przeznaczony pod lokalizację urządzeń OZE w części 1.2.3 Studium, przy czym z zakresu dopuszczalnych form OZE zgodnie z ustaleniami Studium wyłączone jedynie lokalizację elektrowni wiatrowych. Dodatkowo dla terenu przeznaczonego pod OZE w tabeli w części 1.2.1 Studium ustalono możliwość zabudowy obiektami kubaturowymi wyższymi niż maksymalna wysokość dla całego terenu.
5. Wskazane powyżej ustalenia i kierunki zagospodarowania określone w Studium nie zostały uwzględnione w obecnym Projekcie Planu. Przytoczone powyżej uregulowania (które – co warto zauważyć – zmieniały pierwotne brzmienie Projektu Planu) faktycznie zmieniają ustalone w Studium przeznaczenie terenów 2.Pu, i radykalnie ograniczają możliwość wykorzystania tych terenów zgodnie ze Studium. Wynika to z ograniczenia dopuszczalnych form OZE jedynie do fotowoltaiki,



która na żadnym etapie prac planistycznych nie była brana pod uwagę jako możliwy sposób wykorzystania terenów Pu (a wręcz przeciwnie – organy Gminy mają wiedzę, że na terenie 2.Pu planowane są właśnie inwestycje OZE innego rodzaju), oraz brak uwzględnienia szczególnych parametrów wysokościowych w odniesieniu do obiektów o charakterze OZE (co dodatkowo ogranicza możliwość wykorzystania OZE). Wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z terenu zmieniających zasady zagospodarowania określone w Studium nie może być dowolne i musi odbywać się przy zachowaniu choćby zasady proporcjonalności, tym bardziej że ograniczenia takie wpływają negatywnie na prawa jednostek (por. wyrok WSA w Warszawie z 23 maja 2011 r., III SA/Wa 2482/10, orzeczenia.nsa.gov.pl: organy, *czyniąc użytek z przyznaných kompetencji, nie powinny ustanawiać nadmiernych ograniczeń w korzystaniu przez jednostkę z podstawowych praw i wolności*). Warunki te z pewnością nie są spełnione w Projekcie Planu, a z przebiegu postępowania w sporządzenia Projektu Planu wynika, że zmiany w stosunku do Studium zostały wprowadzone w sposób arbitralny.

6. W konsekwencji, wprowadzone w Projekcie Planu postanowienia dotyczące OZE jedynie pozornie zachowują ustalenia Studium w zakresie kierunków rozwoju obszaru 2.Pu jako terenów wyznaczonych pod budowę obiektów OZE, a w rzeczywistości mają na celu uniemożliwienie realizacji przyjętego w Studium kierunku zagospodarowania obszaru 2.Pu. W konsekwencji Projekt Planu również w tym zakresie jest sprzeczny z ustaleniami Studium.
7. W związku z powyższym należy wskazać, że przedstawione wady Projektu Planu polegające na sprzeczności z ustaleniami Studium oznaczają, że przyjęcie Projektu Planu bez zmian będzie skutkowało jego nieważnością. Potwierdza to obszerne orzecznictwo sądów administracyjnych oraz organów nadzorczych, w którym wskazuje się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może zmieniać ustaleń studium: *Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, nie może prowadzić do zmiany kierunków zagospodarowania objętych studium. Zmiana przeznaczenia terenów w planie miejscowym, jeżeli nie była przewidziana w studium, może być dokonana przez gminę wyłącznie po uprzedniej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem trybu, w jakim studium jest uchwalane. Natomiast przyjęcie w planie ustaleń sprzecznych z treścią studium stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzące do nieważności tego aktu* (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 24 kwietnia 2018 r., II SA/Op 91/18, orzeczenia.nsa.gov.pl; por. również wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 17 marca 2015 r., II OSK 1969/13, LEX nr 2087381, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 listopada 2016 r., II OSK 296/15, wyrok WSA w Kielcach z 10 maja 2017 r., II SA/Ke 104/17, LEX nr 2291863 i inne).
8. Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak na wstępie niniejszego pisma.

Marcin Śmiech
prokurent



Marcin Śmiech
Prokurent

Załączniki:

1. wydruk odpowiadający odpisowi aktualnemu z KRS Spółki.