

Załącznik nr 4 do uchwały Nr 778/LXXII/2023
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 23 listopada 2023 r.

rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu Studium wniesionych przez osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nieposiadające osobowości prawnej

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga co następuje:

§1.

Przedmiotowy projekt Studium został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Pierwsze wyłożenie w terminie od 3 października 2022 r. do 25 października 2022 r. W dniu 17 października 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Studium. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 16 listopada 2022 r. W ustawowym terminie wpłynęło łącznie 185 pism, zawierających w swoich treściach 330 uwag. Wójt Gminy Czerwonak uwzględnił 193 uwagi w całości oraz 3 częściowo.

Po raz drugi projekt Studium został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 czerwca 2023 r. do 11 sierpnia 2023 r. W dniu 14 lipca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Studium. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 8 września 2023 r. W ustawowym terminie wpłynęło łącznie 136 pism, zawierających w swoich treściach 253 uwagi. Wójt Gminy Czerwonak uwzględnił 168 uwag w całości i jedną w części, jednak ich przyjęcie nie skutkowało wprowadzeniem korekt do Studium.

W związku z powyższym, Rada Gminy Czerwonak podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Czerwonak, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 1-
od 3 października 2022 r. do 25 października 2022 r., spływ uwag do 16 listopada 2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak, w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	14.10.2022 r.	Po zapoznaniu się z wstępnym projektem Studium Gminy Czerwonak, ponownie wnioskuję o zmianę przeznaczenia działek 128 i 135 ark 1 Kicin na tereny budowlane M 3 (mapki w załączeniu). Zmiana dz. 128 za pasem ochronnym gazociągu umożliwiłaby połączenie ul. Rolnej z Poznańską w Klinach i dałaby możliwość budowy placu zabaw w tym rejonie. Ponadto ułatwiło by to podłączenie mediów do terenów budowlanych z drugiej strony rolnej, ponieważ po rozmowach z PGNiG i GPW przekopy pod i nad gazociągami są kłopotliwe i bardzo kosztowne.	128, 135 obr. Kicin	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
2	18.11.2022r. po terminie	Działając w imieniu i na rzecz moich mandantów Wojciecha Sobańskiego oraz Grażyny Teresy Sobańskiej, w powołaniu na udzielone pełnomocnictwo, którego odpis przedkładałam w załączeniu, wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej w kwocie 34,00 zł, na podstawie przepisu art. I § 1 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2022 roku, poz. 503 — dalej także jako: u.p.z.p.) niniejszym składam uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Jednocześnie wnoszę o dokonanie zmiany w projekcie studium, poprzez ustalenie dla działek ewidencyjnych o numerze 67/5, 67/6, 67/7, 67/8, 67/9 oraz 67/10 (obwód Kicin) podstawowego przeznaczenia w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. UZASADNIENIE 1. Zgodnie z częścią graficzną projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czerwonak obszar działek ewidencyjnych o numerach 67/5, 67/6, 67/7, 67/8, 67/9 oraz 67/10 (obwód Kicin) został zakwalifikowany jako tereny rolnicze. Tekst oraz część graficzna studium uwzględniają fakt, iż między innymi na obszarze gminy został wyznaczony Park Krajobrazowy „Puszcza Zielonka”. Zgodnie z częścią tekstową studium [u]tworzony został na mocy rozporządzenia nr 5/93 Wojewody Poznańskiego z 20 września 1993 r. w celu zachowania, ochrony i odnowy największego i najbardziej zbliżonego do naturalnego kompleksu leśnego środkowej Wielkopolski, o dużych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i naukowo dydaktycznych. Dla skuteczniejszej ochrony walorów Parku, wyznaczona została wokół niego strefa ochronna, tzw. otulina. Korekta granic Parku była przeprowadzana dwukrotnie. Pierwszy raz w 2004 r., gdzie część terenów otuliny włączona została w jego granice z mocy rozporządzenia nr 10/04 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 26 stycznia 2004 r. Aktualny przebieg granicy otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w postaci wykazu współrzędnych punktów załamania granicy został określony w załączniku nr 2 do uchwały Nr XXII/597/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 września 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Dalej w części tekstowej studium wskazano, iż potrzeba opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak wynika z konieczności dokonania jego aktualizacji i wprowadzenia spójności jego ustaleń z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu, programami i raportami, w tym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka [Rozporządzenie Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 roku, w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2005 roku Nr 49 poz. 1527)). Tu wskazania wymaga, iż nadmienione rozporządzenie nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 roku, wydane zostało na podstawie przepisu art. 19 ust. 6 (w brzmieniu pierwotnym) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. nr 92, poz. 880). Zgodnie z treścią przedmiotowego rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego na terenie otuliny parku wyznaczono między innymi strefę funkcjonalno-przestrzenną F strefę ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem (vide przepis S 4 ust. 2 lit. a). Miejscowość Kicin położona jest w strefie F otuliny. Dalej, stosownie do treści S 7 rozporządzenia wykonawczego wprowadza się następujące ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych, które przedstawia tabela. W punkcie 3 tabeli ustala się dla między innymi strefy F (F1 i F2), że ustalenie linii zabudowy w odległości minimum 50 od linii lasu, na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę. Ze względu na treść wyżej wskazanych przepisów, w tym w szczególności na treść rozporządzenia wykonawczego Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 roku w projekcie zmiany studium dla gminy Czerwonak dla działek ewidencyjnych objętych wnioskiem przewidziano przeznaczenie rolnicze. 11. Mając na uwadze powyższy stan faktyczny wskazania wymaga, iż ustalenie sposobu zagospodarowania terenu dla wskazanych działek w postaci ich przeznaczenia na działalność rolniczą wynika z ograniczeń co do sposobu zagospodarowania terenu zostało dokonane w oparciu o akt prawny rozporządzenie wykonawcze Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 roku, a które to rzeczne rozporządzenie wykonawcze terenowego organu administracji rządowej utraciło moc obowiązującą. Po pierwsze wskazania wymaga, iż nadmienione rozporządzenie wykonawcze Wojewody Wielkopolskiego, które stanowiło źródło ograniczeń sposobu zagospodarowania terenu przewidzianych w projekcie zmiany studium, zostało wydane dla Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ustanowionego w drodze rozporządzenia nr 5/93 Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego z 1993 roku, nr 13, poz. 149 ze zmianami). Co przy tym istotne, przedmiotowe rozporządzenie Wojewody Poznańskiego zostało uchylone na podstawie S 7 uchwały nr XXXVII/729/13 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 września	dz. nr 67/5, 67/6, 67/7, 67/8, 67/9 oraz 67/10 Obr. Kicin	M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

	<p>2013 roku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2013 roku, poz. 5744). Tym samym doszło do zniesienia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ustanowionego na mocy rozporządzenia Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku, zaś w jego miejsce został utworzony nowy Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka. Należy bowiem zaznaczyć, iż uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nie stanowiła nowelizacji rozporządzenia Wojewody Poznańskiego, a całkowicie je uchylała zastępując dotychczasową regulację nową regulacją. Taką interpretację <i>expressis verbis</i> potwierdza treść przepisu S 7 uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego, a także sam tytuł uchwały, który mówi o utworzeniu parku krajobrazowego (który w tym przypadku stanowi dyrektywę interpretacyjną). Należy także zwrócić uwagę na tytuł uchwały, który jednoznacznie wskazuje na intencję prawodawcy, jaką było utworzenie (ti. powołanie nowego) Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w miejsce dotychczasowego obszaru ochrony o identycznie nazwie.</p> <p>Co więcej w niniejszej sprawie nie było możliwym, aby uchwałą Sejmik Województwa wielkopolskiego dokonał jedynie nowelizacji rozporządzenia Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku. Jak bowiem wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu [p]rzepis art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody nie może być odczytywany jako w ogóle niedopuszczający dokonywania nowelizacji (zmiany) pierwotnego rozporządzenia w sprawie utworzenia parku krajobrazowego. Tego rodzaju zmiana jest możliwa, ale tylko co do "klasycznej" (normatywnej) części tego rozporządzenia, w szczególności w zakresie przewidzianych w nim zakazów i celów ochrony. Nawet jednak taka zmiana nie będzie dopuszczalna w sytuacji, gdy ustawa, na podstawie której rozporządzenie wydano, utraci moc, a samo rozporządzenie zostanie pozostawione czasowo w mocy przez nową ustawę (vide wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Poznaniu z dnia 22 marca 2012 roku, w sprawie o sygnaturze akt: IV SA/Po 61/12). Taka sytuacja jak w zdaniu ostatnim cytatu miała miejsce również w niniejszej sprawie (vide przepis art. 157 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody), co implikowało brak możliwości utrzymania w mocy rozporządzenia Wojewody Poznańskiego.</p> <p>Należy przy tym zwrócić uwagę, iż uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nie zawiera żadnego przepisu przejściowego, który zawierałby postanowienie przewidujące utrzymanie w mocy (choćaby czasowej) rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 roku. Tym samym wraz z utratą mocy obowiązującej przez rozporządzenie Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku utraciło moc obowiązującą rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 roku, wszak obowiązujące dla parku krajobrazowego powołanego w drodze uchylonego następczo aktu prawnego.</p> <p>Należy przy tym zwrócić uwagę, iż zgodnie z przepisem S 32 ust. 1 rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. z 2002 roku, Nr 100, poz. 908) jeżeli uchyla się ustawę, na podstawie której wydano akt wykonawczy, albo uchyla się przepis ustawy upoważniający do wydania aktu wykonawczego, przyjmuje się, że taki akt wykonawczy traci moc obowiązującą odpowiednio z dniem wejścia w życie ustawy uchylającej albo z dniem wejścia w życie przepisu uchylającego upoważnienie do wydania tego aktu. Cytowany przepis znajduje odpowiednie zastosowanie do aktów prawa miejscowego, a to ze względu na treść przepisu S 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów. Skoro więc doszło do utraty mocy prawnej przez rozporządzenie Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku, to tym samym z mocy samego prawa moc obowiązującą utraciło również rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 roku, wydanego dla obszaru ochrony przyrody, w miejsce którego został powołany nowy obszar przyrody w drodze uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 23 października 2013 roku.</p> <p>Należy mieć na względzie, iż rozporządzenie wykonawcze w sprawie planu ochrony miało charakter uzupełniający względem rozporządzenia ustanawiającego Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka, W przypadku uchylenia głównego aktu konstytuującego obszar ochrony nie jest możliwe pozostawianie w mocy przepisów wykonawczych.</p> <p>Reasumując powyższe rozważania wyraźnego zaakcentowania wymaga, iż rozporządzenie wykonawcze Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 roku nie może stanowić normatywnego źródła ograniczeń co do sposobu kształtowania ładu przestrzennego, ergo wpływać na kształt praw i obowiązków każdorazowego właściciela gruntów objętych studium. Przedmiotowy akt prawny utracił moc obowiązującą, w konsekwencji czego nie może on tworzyć ograniczeń co do sposobu zabudowy dla gruntów znajdujących się w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Tym samym nie obowiązuje nakaz ustalania linii zabudowy w odległości 50 m od linii lasu. Zapisy wyżej wskazanego rozporządzenia powinny zostać pominięte przy kształtowaniu ładu przestrzennego na obszarze objętym projektowaną zmianą studium.</p> <p>Moi mandanci mają przy tym świadomość, iż studium jako akt prawa wewnętrznego gminy nie kształtuje sam w sobie praw i obowiązków jej mieszkańców, poprzez normatywne ustalenie sposobu zagospodarowania terenu. Nie mniej studium ma funkcję prognostyczną objawiającą się tym, że przyszły miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi pozostawać w zgodzie ze studium. Tym samym określony w studium sposób zagospodarowania terenu będzie determinował treść przyszłej uchwały w przedmiocie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla omawianego obszaru.</p> <p>111.</p> <p>Niezależnie od powyższego wskazania wymaga, iż projekt studium dla gminy Czerwonak (przynajmniej w części objętej zainteresowaniem moich mandantów) zawiera niekonsekwentne postanowienia. Z jednej strony studium przewiduje utworzenie terenów rolniczych na działkach ewidencyjnych moich mandantów (gdzie ich utworzenia wynika z ograniczeń zabudowy przewidzianych w rozporządzeniu Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 roku), z drugiej zaś strony projekt przewiduje niejednokrotnie zabudowę na obszarach przylegających do lasu, a mieszczących się w obszarze otuliny. Tym samym doszło do wyznaczenia obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z naruszeniem ograniczenia zabudowy względem linii lasu. Należy wyraźnie zaakcentować, iż w przypadku Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka jest prawie, że zasadą, iż zabudowa przylega do linii lasów. W najbliższej okolicy objętego zainteresowaniem moich mandantów obszaru znaczna część domów oraz gospodarstw przylega bezpośrednio do linii lasu. Jest więc niezrozumiałym w ocenie moich mandantów, dlaczego gmina Czerwonak w ramach swojej polityki przestrzennej co do zasady toleruje zabudowę graniczącą z linią lasów, zaś w odniesieniu do gruntów moich mandantów w swojej polityce przestrzennej przewiduje ograniczenia co do sposobu zabudowy.</p> <p>Nadto wskazania wymaga, iż przy planowanych przez gminę Czerwonak zmianie sposobu zagospodarowania terenu, w stosunku do omawianych działek nic nie stoi na przeszkodzie, aby przeprowadzić jej odrodlnienie, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz.U. z 2021 roku, poz. 1326). Za taką zmianą sposobu zagospodarowania terenu, poprzez przeznaczenie przedmiotowych działek ewidencyjnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przemawiają względy praktyczne. W następstwie bowiem przyjęcia zmiany studium, a w przyszłości także uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dojdzie do utrzymania stanu funkcjonowania relatywnie niewielkich obszarów rozlicznych, których użytkowanie nie będzie znajdowało oparcia w zasadach prawidłowego gospodarowania. Pozostawione w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak obszary rolnicze będą zbyt małe, aby nimi efektywnie gospodarować, w szczególności będą zbyt małe, aby utrzymywać dla nich gospodarstwo rolne. Warunkiem koniecznym dla wyżej wskazanego odrodlnienia w drodze uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego koniecznym jest wcześniejsze dokonanie odpowiednich zmian w treści studium, z którym przyszły miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi pozostawać w zgodności.</p> <p>Należy także zwrócić uwagę, iż obszar rolniczy tworzony przez działki ewidencyjne moich mandantów z jednej strony będzie otoczony lasem, a z drugiej strony będzie otoczony zabudową miejscowości Kicin. Od innych użytków rolnych przedmiotowe grunty orne będą oddzielone od innym gruntów ornych odległością ponad pół kilometra. Utrzymanie rolniczego charakteru tych gruntów rolnych będzie więc stało w sprzeczności z zasadami kształtowania polityki przestrzennej, a w szczególności nie będzie spełniało wymagań naczelnej zasady zachowani ładu przestrzennego, pod którym to pojęciem należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (vide przepis art. 2 pkt I u.p.z.p.). Nie można bowiem potraktować jako kształtowanie ładu przestrzennego ustalanie gruntów rolnych pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z jednoczesnym oddzieleniem od innych obszarów rolniczych na terenie miejscowości Kicin. Pozostawienie przedmiotowym gruntom przeznaczenia rolniczego nie będzie korespondowało z zasadą kontynuacji. Projektowana treść studium doprowadzi do utrzymania enklawy gruntów rolnych oddzielonych id innych obszarów rolnych zabudową mieszkaniową wsi Kicin. Utrzymanie tej enklawy nie znajduje przy tym poparcia w żadnych względach ekonomicznych i burzy ład przestrzenny miejscowości Kicin.</p> <p>Należy także zwrócić uwagę, iż utrzymanie rolniczego przeznaczenia tych terenów będzie również stało w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. Ewentualne użytkowanie tych gruntów na cel rolniczy będzie bowiem stanowiło działalność dolegliwą dla właścicieli gruntów przylegających do gruntów moich mandantów (w sytuacji gdy grunty przylegające od południa zagospodarowane są zabudową mieszkaniową). Użytkowanie gruntów rolnych wiąże się bowiem z oczywistymi immisjami, które wpływają w sposób negatywny na grunty sąsiednie.</p> <p>Reasumując powyższe rozważania wskazania wymaga, iż żadne względy, w tym interes właścicieli gruntu, a w szczególności zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy, nie przemawiają za utrzymaniem rolniczego charakteru gruntów stanowiących działki ewidencyjne o numerach 67/5, 67/6, 67/7, 67/8, 67/9 oraz 67/10 (obrub Kicin). Jednocześnie wskazuję, iż moi mandanci nie kwestionują i nie składają zastrzeżeń co zaprojektowanego sposobu zagospodarowania terenu działki ewidencyjnej 67/10, w zakresie dotyczącym posadowionej na tej działce linii elektroenergetycznej (w północnym narożniku teje działki ewidencyjnej) i wynikających z tego ograniczeń w sposobie zagospodarowania (braku możliwości</p>					
--	--	--	--	--	--	--

9	16.11.2022 r.	Niniejszym pragniemy zgłosić uwagi do projektu „Uwagi do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak WUG.6721.01.2014” wyłożonego do publicznego wglądu dnia 03.10.2022 Informujemy, iż nabyliśmy w/w działkę z zamiarem wybudowania na niej w niedalekiej przyszłości niewielkiego domu mieszkalnego z poszanowaniem naturalnego środowiska miejscowości Trzaskowo. Wnosimy zatem o to, by nasza działka miała przeznaczenie budowlane a nie rolne. Uprzejmie prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej uwagi.	dz. 424/312 obr. Trzaskowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
10	14.11.2022 r.	Jestem właścicielem działek położonych w Klinach o nr geod 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10 obręb Kliny. Wymienione działki o łącznej powierzchni 2,049 ha położone są częściowo w otulinę Puszczy Zielonki, są to tereny o niskiej klasy bonitacyjnej (07 ha - klasa IV B a pozostałość klasa V) czyli stanowią kompleks żytni słaby i ich uprawa jest nieopłacalna. Sąsiadują z lasem narażone są na szkody wyrządzone przez dzikie zwierzęta jak przez amatorów turystyki po Puszczy. Na mapie projektu Studium oznaczone są literą R, a sąsiednie działki są zabudowane, względnie przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną mieszkaniową i oznaczone jako M-4. Proszę o włączenie w/ w terenów do M-4 i przeznaczenie ich pod zabudowę rezydencyjną. Położone są wzdłuż dwóch ciągów komunikacyjnych drogi leśnej o szer. 4 m oraz drogi gminnej jaką jest ul. Trakat. Odległość między drogami wynosi od 119-74 m w miejscu najwęższej. Zabudowa na tych działkach wcale nie musi być dokonywana w otulinie Puszczy Zielonki. Za miedzą mojej własności są pobudowane, względnie powstają budynki mieszkalne w odległości 6 m od drogi leśnej. W związku z powyższym jeszcze raz wnoszę o włączenie tego terenu pod zabudowę mieszkalną, przedłużenie obszaru oznaczonego jako M-4. Pozostawienie ich jako rola nie przyniesie satysfakcji właścicielowi (chyba, że samorząd będzie współfinansował archaiczne rolnictwo czyniąc je dziedzictwem kulturalnym) i nie przyczyni się do ochrony puszczy i jej środowiska. Dla amatorów turystyki po parku tereny te służą jako dziki parking, ujeżdżania jest kierowców samochodów samowolnie droga do lasu przez mój prywatny teren, pozostawiane są śmieci również na terenach leśnych . Powstałe tutaj rezydencje znacznie ograniczyły by ten proceder, lepiej by były wykorzystane prowadzone Traktem media, a w żadnym stopniu nie zakłócały by przyjętego dla tego obszaru ładu architektury.	Dz. 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10 Obr. Kliny	M3 –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka R - tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
11	14.11.2022 r.	Zgłaszam uwagi dotyczące części projektu studium zagospodarowania przestrzennego obejmującej działki o identyfikatorach: • 302104 2.0002.AR 13.121 • 302104 2.0002.AR 13.122 znajdujące się między ulicą Szkolną a ulicą Nowe Osiedle, wzdłuż planowanego przedłużenia ulicy Łącznik (rysunek I) w Czerwonaku. Działki te zostały w przeszłości "dzielone na podstawie planu zagospodarowania opracowanego przez Gminę, który zakładał przeznaczenie zajmowanych przez nie terenów pod zabudowę jednorodzinną. Projekt studium zakłada natomiast wprowadzanie na nich strefy ZO (rysunek 2), czyli obszaru wyłączzonego z zabudowy, co w znacznym stopniu ogranicza moje prawa własności do tego terenu. Obie działki od strefy zieleni wyznaczonej w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania oddziela planowana droga, więc wyznaczenie dodatkowego terenu zielonego na ziemiach ewidentnie przeznaczonych pod budowę pozbawione jest sensu. Dodatkowo, w przypadku opracowania planu zagospodarowania dla terenu, na którym znajdują się działki (wraz z sąsiadującymi terenami, które nie zostały zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego z 2020 r.), wprowadzenie w studium strefy ZO w zaproponowanej formie mocno ogranicza koncepcję nowego planu. W związku z powyższym wnoszę o objęcie w studium działek o numerach 121 i 122 strefą M2.	dz. 121, 122, ark. 13 obr. Czerwonak	ZO - tereny zieleni otwartej		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
12	21.10.2022	W uzupełnieniu do pisma Nadleśnictwa Łopuchówko z dnia 17.03.2022 r, ZG.2210.8.6.2022, Nadleśnictwo Łopuchówko poszerza swój wniosek w sprawie nadania kierunków zagospodarowania przestrzennego poprzez objęcie planem miejscowym działek o nr 122, 121, 120, 123, 119, 124, 118, 125, 116, 115, 126/3, 117, 52/1, 107/2, 108/2 112, 113/2, 97/2/, 114,	Dz.: 122, 121, 120, 123, 119,	ZO – tereny zieleni otwartej		X	Zakres terenów przeznaczonych pod

		arkusz 13, obręb Czerwonak, zgodnie z dołączoną mapą (obszar zaznaczony kolorem czerwonym) jako tereny leśne, tereny zieleni naturalnej oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych. W Opinii Nadleśnictwa, dla w/w działek ewidencyjnych, podobnie jak dla działek nr 1/3, 37/8 oraz 37/10, dominującą funkcją tego obszaru to tereny leśne, tereny zieleni naturalnej oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz w takim stanie powinna pozostać. Nowa zabudowa zakłóciłaby ład przestrzenny w tym obszarze. Prosimy również o pilne przesłanie projektu planu miejscowego lub jego wstępnej propozycji sporządzanego na podstawie Uchwały Nr 424/ LVIII/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 15 lutego 2018 r. (jeżeli został już przygotowany), w tym części graficznej. Prosimy również o informacje, w jakim prawdopodobnie terminie, Gmina planuje dla tego obszaru uchwalić plan miejscowy	124, 118, 125, 116, 115, 126/3, 117, 52/1, 107/2, 108/2 112, 113/2, 97/2, 114 Ark. 13, obr. czerwone	M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami			zabudowę jest zgodny z wynikiem bilansu. Na etapie planu miejscowego można pozostawić przeznaczenie zgodnie z obecnym użytkowaniem.
13	14.11.2022r.	Zgłaszam uwagi dotyczące części projektu studium zagospodarowania przestrzennego obejmującej działkę o identyfikatorze 302104 2.0002.AR 13.32/2 znajdującą się przy ulicy Św. Wojciecha w Czerwonaku. Działka ta w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod usługi oświaty. Proponowane studium przewiduje dla tego terenu strefę U - zabudowy usługowej. Teren został przeznaczony w MPZP pod cele usług oświaty z zamiarem wybudowania tam w przyszłości przez Gminę szkoły. Jednak przypadku, gdy Gmina zmieni plany lub nie będzie jej stać na wykup terenu, jako właściciel będę wnioskować o zmianę MPZP dla wspomnianej działki, gdyż jej obecne przeznaczenie bardzo ogranicza grono potencjalnych kupujących. Z uwagi na duże ograniczenia będące skutkiem przeznaczenia w studium nieruchomości pod zabudowę usługową oraz bezpośrednie sąsiedztwo działki, wnoszę o objęcie jej w studium zagospodarowania przestrzennego strefą M2	dz. 32/2 ark. 13 obr. Czerwonak	U – tereny zabudowy usługowej		X	Utrzymano funkcję zgodną z obowiązującym planem miejscowym.
14	14.11.2022r.	W związku z wyłożeniem projektu studium uwarunkowań i kierunków gminy Czerwonak i związaną z tym możliwością składania uwag wnioskujemy aby obszar położony przy ul. Leśnej w Koziegłowach, który obecnie na mapie uwarunkowań studium oznaczony jest jako tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów otrzymał klasyfikację zgodną z rzeczywistymi uwarunkowaniami. Obecnie większość tego terenu zajmują ogródki przydomowe, zabudowa mieszkaniowa i niewykorzystywane zabudowania gospodarcze. Stan ten jest bardzo wyraźnie widoczny także na zdjęciach satelitarnych	Obszar przy ul. Leśnej w Koziegłowach	M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami		X	Pozostawiono przeznaczenie pod zabudowę produkcyjną. W sąsiedztwie występuje już tego typu zabudowa.
15	16.11.2022 r.	2. Obszar oznaczony jako tereny produkcyjne, składów i magazynów położony przy ul. Leśnej obejmuje zbyt duży obszar w zestawieniu z rzeczywistymi uwarunkowaniami. 3. Na mapie występuje pewne przesunięcie tak że na przykład naniesiona ulica Taczaka nie odpowiada tej samej ulicy na kopii mapy topograficznej.	2. okolice ul. Leśnej w Koziegłowach 3. ul. Taczaka w Koziegłowach	2. M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami 3, Droga klasy KDGP, KDG		X X	Pozostawiono przeznaczenie pod zabudowę produkcyjną. W sąsiedztwie występuje już tego typu zabudowa. Ulica Taczaka naniesiona była poprawnie, skorygowano podłożenie podkładu mapowego.
16	16.11.2022 r.	2. Wnioskujemy by ulica Taczaka miała określoną klasę drogi jako KDL (droga gminna) względnie KDZ (droga powiatowa). Po tym, gdy w planie zagospodarowania dla Województwa Wielkopolskiego, ulica Taczaka przestała być korytarzem dla przyszłej, planowanej drogi wojewódzkiej, nie ma uzasadnienia by droga ta w planach pozostała w tak wysokiej kategorii. Droga ta może być zasilana ruchem samochodowym z ulicy Poznańskiej (w Koziegłowach) czyli praktycznie z drogi powiatowej. Jeżeli analizy ruchu wskazują potrzebę zwiększenia kategorii tej drogi, powinno być to rozwiązane, tak jak wnioskujemy w punkcie 3. Należy zaznaczyć, że utrzymanie tak wysokiego standardu drogi, a co za tym może iść, poszerzenie pasa drogowego może się wiązać z koniecznością wypłaty przez gminę odszkodowań, w przypadku uchwalenia miejscowego PZP dla ulicy Taczaka (część terenów na poszerzenie pasa drogowego nie jest własnością gminy). 3. Zarezerwowanie pod przyszłą drogę gminną/powiatową terenów wzdłuż historycznie planowanej ulicy Piaskowej w Koziegłowach. W tej chwili ulica ta ma dwie części: odcinek zachodni (od ul. Gdyńskiej do ul. Poznańskiej) oraz odcinek wschodni (od zakładów Drobiarskich/Hawle do granicy z m. Poznaniem i dalej w kierunku Janikowa). Ulica ta powinna powstać potencjalnie z dwóch powodów: a) Zwiększające się natężenie ruchu samochodowego, gdyby Poznań zbudował tzw. 3 ramę i w okolicy łuku na ulicy Bałtyckiej znajdował by się węzeł drogowy. Wtedy ruch samochodowy skupiony w pobliżu centralnego skrzyżowania w Koziegłowach, najkrótszą drogą byłby kierowany do wspomnianej 3 ramy. Nie trzeba by zwiększać ruchu na obecnej drodze powiatowej — ulicy Poznańskiej. b) Zachowanie planowanego, logicznego układu urbanistycznego Koziegłówek. Układ ten rysuje się wyraźnie jako skrzyżowanie dróg: Poznańskiej i Piaskowej w Koziegłowach. Takie były w przeszłości plany i do tego gmina Czerwonak powinna powrócić. Studium. do którego piszemy te uwagi powinno dbać nie tylko o lokalne rozwiązania konkretnych problemów (np. komunikacyjnych), od tego są MPZP, ale powinno także kształtować zgodnie z najlepszymi praktykami urbanistycznymi przestrzeń w gminie Czerwonak, w tym we wsi Koziegłowy. Historyczny projekt ulicy Piaskowej był/jest projektem bardzo spójnym urbanistycznie i bardzo dobrym. 4. Reasumując punkty 2 i 3: a. można dopuścić, ażeby odcinek przyszłego przedłużenia ulicy Taczaka (od ulicy Piaskowej w kierunku południowym, torów kolejowych i miasta Poznania) miał wyższy standard niż postulowany w punkcie 2, to znaczy standard drogi powiatowej (KDZ) względnie wojewódzkiej (KDGP/KDG) b. obecnie ulica Taczaka oddziela osiedle domów jednorodzinnych (strona zachodnia ulicy) od pojedynczych domów o podobnym charakterze (strona wschodnia). W praktyce domy po stronie wschodniej funkcjonalnie należą do osiedla po stronie zachodniej. Wysoka kategoria drogi spowodowałaby powstanie trudnej do przebycia bariery. Z drugiej strony tereny planowanej ulicy Piaskowej rozdzielają os. Karolin od osiedla domów jednorodzinnych w sołectwie Koziegłowy (tzw. Nowe Koziegłowy). Pomędzy tymi obszarami w tej chwili istnieje naturalna bariera, a każdy z tych obszarów jest pewną urbanistyczną całością. Zatem powstanie drogi, która faktycznie jest pewną barierą, nie stanowiłoby dla tych obszarów takiej niedogodności jak w przypadku rozbudowy ulicy Taczaka.	2. ul. Taczaka w Koziegłowach 3. ul. Piaskowa w Koziegłowach 4. ul. Taczaka w Koziegłowach	2. Droga klasy KDGP, KDG 3. w części wybrane drogi klasy KDL, KDD (droga gminna) 4. Droga klasy KDGP, KDG		X X X	Ulica Taczaka otrzymała klasę zgodnie z nadrzędnymi decyzjami. Układ komunikacyjny zostanie uszczegółowiony na etapie sporządzania planu miejscowego.
17	16.11.2022 r.	W nawiązaniu do opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków gminy Czerwonak, wobec faktu że w ostatnim obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego na niemal całym terenie działki 204/95 była możliwa zabudowa mieszkaniowa wnioskujemy aby w opracowywanym studium uwarunkowań i kierunków znalazły się podobne ustalenia. Uzasadnienie. Teren naszej i okolicznych działek umożliwiał zabudowę mieszkaniową. Chcieliśmy żyć w pięknym i zdrowym środowisku więc sadziliśmy drzewa. Nasze marzenia aby cała rodzina mogła pobudować się w zdrowym otoczeniu skończyły się gdy posadzone przez nas drzewa uznane zostały za las co uniemożliwia budowę. W ostatniej chwili obowiązywania planu zagospodarowania przestrzennego otrzymaliśmy jeszcze zgodę na budowę domu wśród drzew. Dla młodego pokolenia nie ma już obecnie takiej szansy. Okoliczne tereny których właściciele nie przywiązywali tak dużej wagi do lasu są obecnie gęsto zabudowane a nawet powstał w pobliżu zakład produkcyjny. Teren zaklasyfikowany jako leśny posiada bardzo duże walory dla budownictwa gdyż działka jest uzbrojona we wszystkie media łącznie z gazem, kanalizacją i Internetem światłowodowym. Bardzo blisko znajduje się linia autobusowa nawet z połączeniami nocnymi a także ścieżka rowerowa dająca dogodne połączenie z Poznaniem. Teren jest częścią dużej grupy domków jednorodzinnych i przed zmianą klasyfikacji na leśną miał podobne przeznaczenie jak działki sąsiednie. Zawsze byliśmy pasjonatami zieleni i budynki zarówno istniejące jak i te które chcielibyśmy zbudować mają się w zieleni wtapiać i z nią harmonizować — w załączniku zdjęcie. Wydaje nam się niesprawiedliwe że za naszą proekologiczną postawę jesteśmy ukarani odebraniem nam prawa do zbudowania domu.	dz. 204/95	M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami ZL – tereny lasów i doleśień		X częściowo	Uwaga częściowo uwzględniona. Teren zabudowy mieszkaniowej wprowadzono w miejscu, gdzie taka zabudowa już występuje.

		Wnioskujemy aby Gmina Czerwonak w ramach władztwa planistycznego i w nawiązaniu do ostatniego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczyła teren działki 204/95 pod budownictwo mieszkaniowe.					
18	16.11.2022 r.	W nawiązaniu do opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków gminy Czerwonak, wobec faktu że w ostatnim obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego na niemal całym terenie działki 204/95 była możliwa zabudowa mieszkaniowa wnioskujemy aby w opracowywanym studium uwarunkowań i kierunków znalazły się podobne ustalenia. Uzasadnienie. Teren naszej i okolicznych działek umożliwił zabudowę mieszkaniową. Chcieliśmy żyć w pięknym i zdrowym środowisku więc sadziliśmy drzewa. Nasze marzenia aby cała rodzina mogła pobudować się w zdrowym otoczeniu skończyły się gdy posadzone przez nas drzewa uznane zostały za las co uniemożliwia budowę. W ostatniej chwili obowiązywania planu zagospodarowania przestrzennego otrzymaliśmy jeszcze zgodę na budowę domu wśród drzew. Dla młodego pokolenia nie ma już obecnie takiej szansy. Okoliczne tereny których właściciele nie przywiązywali tak dużej wagi do lasu są obecnie gęsto zabudowane a nawet powstał w pobliżu zakład produkcyjny. Teren zaklasyfikowany jako leśny posiada bardzo duże walory dla budownictwa gdyż działka jest uzbrojona we wszystkie media łącznie z gazem, kanalizacją i Internetem światłowodowym. Bardzo blisko znajduje się linia autobusowa nawet z połączeniami nocnymi a także ścieżka rowerowa dająca dogodne połączenie z Poznaniem. Teren jest częścią dużej grupy domków jednorodzinnych i przed zmianą klasyfikacji na leśną miał podobne przeznaczenie jak działki sąsiednie. Zawsze byliśmy pasjonatami zieleni i budynki zarówno istniejące jak i te które chcielibyśmy zbudować mają się w zieleń wtapiać i z nią harmonizować — w załączniku zdjęcie. Wydaje nam się niesprawiedliwe że za naszą proekologiczną postawę jesteśmy ukarani odebraniem nam prawa do zbudowania domu. Wnioskujemy aby Gmina Czerwonak w ramach władztwa planistycznego i w nawiązaniu do ostatniego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczyła teren działki 204/95 pod budownictwo mieszkaniowe.	dz. 204/95	M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami ZL – tereny lasów i dolesień		X częściowo	Uwaga częściowo uwzględniona. Teren zabudowy mieszkaniowej wprowadzono w miejscu, gdzie taka zabudowa już występuje.
19	15.11.2022r	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia części działki 136 ark. 1 Kicin za napowietrzną linią energetyczną przeznaczyć pod budowę gospodarczą — konkretnie halę magazynową o wymiarach około 30m 17m (mapka w załączeniu).	dz. 136, obr. Kicin	M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka R – tereny rolnicze		X	Lokalizacja teren P/U w tej lokalizacji, tj. przy zabudowie mieszkaniowej nie ma racjonalnego uzasadnienia.
20	15.11.2022r	Ponownie wnioskuję o zmianę przeznaczenia działek O nr 130/2 i części 132 ark. 1 Kicin na tereny budowlane M3 (mapka w załączaniu). Zmiana połączyłaby ul. Rolną z Osiedlem w Klinach i umożliwiłaby budowę dorosłym dzieciom.	dz. 130/2, 132, obr. Kicin	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
21	15.11.2022r.	Wnoszę o wprowadzenie dla całości działki nr 401 obręb Bolechowo w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia jako tereny działalności gospodarczej. Projekt Studium powiela jedynie zapisy istniejącego planu zagospodarowania przestrzennego. Działka nr 401 znajduje się przy ul. Poznańskiej — dawnej drodze wojewódzkiej nr 196. W ulicy tej istnieje dostępność podstawowych mediów lub możliwość przedłużenia istniejącej infrastruktury, ul. Poznańska jest drogą asfaltową obsługującą ruch ciężarowy. Umożliwienia zabudowy całej działki nie oznacza zatem konieczności budowy nowej infrastruktury dla tej działki. Natomiast uprawy rolne na działce są systematycznie niszczone są przez zwierzynę leśną, a dodatkowo bliżej lasu znajdują się grunty o niższej klasie bonitacji, co w dłuższym okresie czasu czyni uprawę rolną nieopłacalną. Ewentualne wydzielenie części działki pod zabudowę spowoduje, że pozostała część działki będzie najprawdopodobniej odłogowana. Również istniejące sąsiedztwo uzasadnia przeznaczenie tej działki w całości pod zabudowę (na cele nierolnicze). Dodatkowo należy wskazać, że w przedstawionym projekcie Studium całe tereny znajdujące się po drugiej stronie ul. Poznańskiej aż do ul. Obornickiej zostały wskazane jako tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów wysokich technologii, pomimo iż część z tych działek nie ma żadnej możliwości podłączenia podstawowych mediów, ani też nie jest skomunikowana z utwardzoną drogą publiczną. Tym bardziej nieuzasadnione jest pozostawienie działki nr 401 częściowo pod uprawy rolne. Jednocześnie proszę o wprowadzenie poprawki w przedstawionym projekcie Studium, bowiem został źle naniesiony przebieg gazociągu w granicach tej działki. W rzeczywistości gazociąg znajduje się znacznie bliżej linii Puszczy Zielonki. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby	dz. 401, obr. Bolechowo	UP – tereny zabudowy usługowej – usług publicznych R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania

							na nim zabudowy.
22	15.11.2022 r	Jak właściciel wnoszę o wprowadzenie dla całości działek nr 107 i 108 obręb Bolechowo w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ewentualnie z dopuszczeniem funkcji usług. W ostatnim okresie powstaje coraz więcej zabudowań wzdłuż ul. Krętej w Bolechowie. Powstaje zatem zwarta zabudowa, która sprzyja budowie dodatkowych mediów; np. kanalizacji, czy też budowie gazociągu. Tereny te są atrakcyjne w szczególności z uwagi na granicę z Puszczą Zielonką. Ewentualni nowi mieszkańcy tych terenów znajdą zaspokojenie swoich podstawowych potrzeb jak np. edukacja w pobliskim przedszkolu czy szkole podstawowej. Tereny te są dobrze skomunikowane zarówno z drogą wojewódzką nr 196, a także posiadają dostęp do transportu publicznego, np. linia autobusowa nr 312, dworzec kolejowy. Obecnie jedynie części tych działek przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej. Grunty położone w głębi (w kierunku lasu) przeznaczone są pod uprawy polowe. Są to grunty o niskiej klasie bonitacji (użytki rolne V i VI klasy), są to grunty piaszczyste, ubogie w wodę, które w pierwszej kolejności odczuwają skutki suszy rolniczej. Uprawy tam prowadzone dodatkowo niszczone są systematycznie przez zwierzyinę leśną. Uprawy rolne na tych terenach są bardzo mało opłacalne. Jednocześnie proszę o wprowadzenie poprawki w przedstawionym projekcie Studium, bowiem został źle naniesiony przebieg gazociągu w granicach tych działek, jak i sąsiednich. W rzeczywistości gazociąg znajduje się tuż przy granicy z Puszczą Zielonką, a nie jak został naniesiony w projekcie Studium w połowie terenów upraw polowych. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.	dz. 107, 108 obr. Bolechowo	M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
23	19.10.2022 r.	3. Wnioskuje o nieujmowanie w Studium północno-wschodniej Obwodnicy Aglomeracji Poznańskiej ze względu na uwarunkowania przestrzenne, społeczne, przyrodnicze czy prawne. Biorąc pod uwagę tylko aspekt prawny, obwodnica miałaby przebiegać przez chronione — zarówno przez wzgląd na szczególne walory przyrodnicze, jak i historyczne - obszary Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, co jest niezgodne m.in. z Uchwałą nr XXXVII/729/13 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego. Ponadto inwestor w dokumentacji jak dotąd nie przedstawił wpływu realizacji budowy Obwodnicy na układ hydrologiczny, pomimo że miałaby ona przebiegać w wykopach na różnych głębokościach. Oddzielne podkreślić należy, że Studium zawiera tylko jeden wariant przebiegu Obwodnicy, bez wskazania alternatyw	3. Północno-wschodniej Obwodnicy Aglomeracja Poznańska	3. Północno-wschodniej Obwodnicy Aglomeracja Poznańska		X	Ujęcie w Studium północno-wschodniej Obwodnicy Aglomeracji Poznańskiej wynika z przepisów nadrzędnych.
24	16.11.2022 r.	W imieniu Anny Fiedler i Adama Fiedlera (pełnomocnictwa w załączniku) współwłaścicieli działki położonej w obrębie Mielno, numer 1/2, identyfikator 302104 2.0008.1/2, wnoszę o przeznaczenie tej działki choćby częściowo pod teren umożliwiający jakąkolwiek zabudowę, np. M, MU, MU*, MI, M2, M3, MR. Projektuje się przeznaczenie całości działki jako terenów rolniczych - R. W ocenie właścicieli nie istnieje potrzeba aż tak daleko idącej ingerencji w prawo własności wskazanej nieruchomości, która znajduje się w obszarze podlegającym dopuszczonej faktycznej, a także przewidzianej w wyłożonych do publicznego wglądu dokumentach funkcją umożliwiającą zabudowę. Bliskość Puszczy Zielonki i jej niewątpliwe walory przyrodnicze dają się z pewnością pogodzić z możliwością choćby częściowej zabudowy.	dz. 1/2 obr. Mielno	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
25	21.10.2022 r.	Proszę o zmianę zapisów dla działki 16/24, obręb Mielno z terenów zielni ochronnej (ZO) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub siedliskowej	16/24, obr. Mielno	ZO – tereny zieleni otwartej		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem

							o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
26	24.10.2022 r.	Wnoszę o zmianę w Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak oraz w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczenia działki nr 421/2 leżącej w Bolechowie przy ul. Leśnej na teren pod zabudowę. Grunty te mają gleby klasy 5 i 6, co przy obecnie pojawiających się suszach czyni je nieprzydatnymi do upraw. Do roku 2019 właścicielem całej działki 421 była moja siostra Lucyna Klaszczyńska zamieszkała przy ul. Leśnej 7. To ona wnioskowała kilkakrotnie o zmianę przeznaczenia działki 421. Załączam kopie tych pism. Pierwsze było składane 04.08.2003 roku. Urząd Gminy odpowiedział na nie 14.04. 2014 r. Następne były ponawiane 08.08.2007, 09.03.2015 i 04.04.2017 r. Nadmieniam, że działkę kupili moi rodzice w 1959 roku i wówczas rzeczywiście ziemia pełniła funkcję rolną.	421/2, obr. Bolechowo	R - tereny rolnicze M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
27	24.10.2022 r.	Po zapoznaniu się z aktualnym projektem Studium Gminy Czerwonak wnioskuję o wrócenie do poprzedniej koncepcji studium działek 39/1 i 15/6 arkusza mapy 1 obręb 0008 Mielno pod zabudowę mieszkaniową M3. Zastosowanie pasa ochronnego dla zwierząt (tak przypuszczam) całkowicie uniemożliwi zniesienie 5 osobowej współwłasności (każdy ma dorosłe dzieci). Po za tym przy podziale i tak powstanie droga między w/w działkami a lasem dochodząca do terenów zielonych.	39/1, 15/6 Obr. Mielno	ZO – tereny zieleni otwartej M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka		X	Przedmiotowy teren przeznaczony był w całości pod zabudowę mieszkaniową (teren M3), jednak przeznaczenie to zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
28	24.10.2022 r.	Wnoszę o zmianę w Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak oraz w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczenia działki nr 420/5 leżącej w Bolechowie przy ul. Leśnej na teren pod zabudowę. Gleby od strony lasu mają klasę 5 i 6, w związku z tym koszty, jakie ponoszę przy ich uprawie przewyższają zysk.	420/5, obr. Bolechowo	M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka R - tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
29	16.11.2022r.	Jako właściciel działki nr 424/305, ark. 3, Obr. Trzaskowo wnoszę o uwzględnienie w projektowanym SUIKZP zabudowy realizowanej na podstawie ostatecznej decyzji nr 2784/22 z dnia 13.07.2022 r., na mocy której Starosta Poznański zatwierdził projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektonicznobudowlany oraz udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na ww. działce nr 424/305 (powstałej z podziału działki nr 424/273), poprzedzoną ostateczną decyzją Wójta Gminy Czerwonak z dnia 27 czerwca 2016 r. o warunkach zabudowy dla przedsięwzięcia budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na dawnej działce nr 424/273. Zgodnie z treścią i rysunkiem projektowanego SUIKZP zarówno teren działki nr 424/305 jak i wydzielonej działki nr 424/240 stanowiącej drogę prywatną zapewniającą dostęp do drogi publicznej dla ww. działki i gruntów przyległych oznaczono jako tereny rolnicze (symbol R) - tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, na których dopuszczona jest zabudowa, ale o ograniczonej intensywności oraz adekwatnym do szczególnej specyfiki terenu charakterze czy funkcji. Funkcja wiodąca — tereny rolnicze — grunty orne, użytki zielone i sady oraz wszelkiego rodzaju inne uprawy i hodowla zwierząt zaliczana do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych; Funkcja uzupełniająca — dolesienia, sadownictwo. Zgodnie z Art. 10. I. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	dz. 424/305 obr. Trzaskowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o

		<p>1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;</p> <p>Ponadto w myśl zasady ciągłości planowania przestrzennego procesy planowania przestrzennego należy traktować jako procesy o charakterze ciągłym, aż regulacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że dbałość o ciągłość tych procesów — zwłaszcza na poziomie studiów gminnych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego — jest obowiązkiem organów, to zasada ta może i powinna stanowić dyrektywę wykładni tych przepisów, w których zakodowane są normy łączące z przestrzeganiem powyższego obowiązku skutki prawne w sferze adresatów działań administracji (w orzecznictwie wskazuje się np. na możliwość wpływu wymogu ciągłości planowania na zakres władztwa planistycznego gminy w konkretnym przypadku — zob. wyrok NSA z 17 lutego 2009 r., II OSK 189/09).</p> <p>W związku z powyższym wzywam Wójta Gminy Czerwonak do honorowania własnych decyzji w zakresie warunków zagospodarowania wskazanych gruntów i to zarówno co do realizowanej funkcji zabudowy jak i pozostałych warunków zagospodarowania terenu. Wskazuję również na aspekt ekonomiczny podejmowanych działań w zakresie planowania przestrzennego, które w przyszłości mogą skutkować roszczeniami o wypłatę odszkodowania z tytułu utraty wartości rynkowej nieruchomości</p>					planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
30	16.11.2022r.	<p>W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak wraz z prognozą oddziaływania na środowisko niniejszym pismem składam uwagi do w/w projektu, Uwagi te dotyczą działek położonych w miejscowości Trzaskowo, gmina Czerwonak o następujących numerach geodezyjnych: 424/285-288; 424/296-300; 424/322-324; 424/326-335; 424/340-343 W/w działki stanowią od kwietnia 2022r. własność mojej córki Marii Kupiszek i zostały подарowane jej w drodze umowy darowizny przez dziadków.</p> <p>UWAGI</p> <p>Wnoszę o zmianę funkcji wiodącej terenu w/w działek z R — tereny rolnicze z wiodącą funkcją rolniczą na M3 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Obszar R obejmujący min, działki mojej córki znajduje się w projekcie Studium między obszarami M3. Wszystkie działki mojej córki posiadają wydane i ostateczne Decyzje o warunkach zabudowy, W bliskiej odległości znajduje się zintensyfikowana i istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a także infrastruktura techniczna. Obszar w/w działek jest zatem kontynuacją funkcji terenów sąsiadujących tj. zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Pozostawienie na terenie w/w działek funkcji R ogranicza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób (w szczególności gdy w/w nieruchomości posiadają prawomocne Decyzje o warunkach zabudowy, zatwierdzone przez organy takiej jak: RDOŚ, PPIŚ, PGWWP) oraz potencjalną możliwość wykorzystania nieruchomości w stosunku do korzystania nieruchomości wynikającego z projektu Studium.</p>	424/285-288; 424/296-300; 424/322-324; 424/326-335; 424/340-343 Obr. Trzaskowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
31	04.11.2022 r.	<p>Zwracam się do Rady Gminy i Wójta Gminy Czerwonak o rozpatrzenie wniosku o zmianę sposobu zagospodarowania terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki o nr ewid 312/1 w miejscowości Kicin, ul. Swarzędzka (załącznik nr. 1).</p> <p>Wnioskowanie ma na celu przekształcenie część działki o nr ewid 312/1, na teren pod budowę domu jednorodzinnego dla jednego z moich siedmiorga dzieci.</p> <p>Cały obszar działki mierzy 4600m2. Powierzchnia którą chciałbym przekształcić i przeznaczyć pod budowę domu to powierzchnia około 1800m2 (załącznik nr. 2).</p> <p>Teren mieści się na wzniesieniu, który jest częścią działki o nr ewid 312/1 (załącznik nr. 3 i 4). Teren sklasyfikowany jest jako grunty orne o klasie użytkowej RV (załącznik nr. 5).</p>	Dz. 312/1 Obr. Kicin	<p>M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka</p> <p>ZO – tereny zieleni otwartej</p>		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
32	04.11.2022 r.	<p>W nawiązaniu do wyłożonego projektu Studium dla gminy Czerwonak, uprzejmie wnoszę o zmianę przeznaczenia dla obszaru o powierzchni ok. 9500 m2, wskazanego w załączniku - składającego się głównie z działki geodezyjnej nr. 67/16 - przy ul. Nowe Osiedle 54, 62-004 Kicin, z US2 - "TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI, TURYSTYKI I WYPOCZYNKU, PLACÓW GIER I ZABAW W OTULINIE PARKU KRAJOBRAZOWEGO PUSZCZA ZIELONKA" na M3 - "TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI W OTULINIE PARKU KRAJOBRAZOWEGO PUSZCZA ZIELONKA”</p> <p>U Z A S A D N I E N I E</p> <p>Większość prywatnych terenów sąsiadujących się z w.w. działką - z wschodu oraz południa - ma przeznaczenie M3 - kontynuacja tego kierunku na w.w. działce sprawi większą spójność planistyczną, tym bardziej przy planowanej drodze wewnętrznej z południa działki (przy czym moglibyć znajdować się z obu stron tej ulicy domy jednorodzinne)</p> <p>- Budynek przy adresie ul. Nowe Osiedle 54b, który też znajduje się na obszarze zaznaczonym symbolem US2 w projekcie Studium, jest zamieszkały od ponad 10 lat</p>	dz. 67/16, obr. Kicin	US2 - tereny usług sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw w otulinie parku krajobrazowego puszcza zielonka		X	Granica terenu US w studium jest tożsama z granicą terenu US w planie miejscowym.

		<p>- Docelowe przeznaczenie, M3, dopuszcza niektóre funkcje usługowe - w.w. zmiana nie wyklucza całkowicie rozwój usługowo-sportowe na tym terenie</p> <p>- W obecnej chwili na działce 67/16 znajdują się asfaltowy plac oraz budynek garażowe w przeciwnym stanie technicznym. Rozszerzenie możliwości zabudowy na działce zwiększa szansę, że teren ten zostanie w najbliższym czasie zaadaptowany na cele bardziej wpisujący się w charakter tej okolicy.</p> <p>- Przy proponowanej zmianie, przeznaczenie dla działki nr 67/15 - która stanowi większościową częścią terenu z obecnym przeznaczeniem US2 - nie zostanie zmieniona, w związku z czym zostaną prawie 2 hektary terenu usługowo-sportowego (na których znajduje się boisko sportowe) mogących przyszłościowo służyć lokalnym mieszkańcom różnymi rodzajami obiektów sportowych. Dojazd do tego terenu nadal może się odbyć wzdłuż granicy działki 67/16 (równoległe z ulicą Nowe Osiedle) jak dotychczas, lub ewentualnie za pomocą dodatkowego zjazdu z ulicy Nowe Osiedle.</p>					
33	07.11.2022 r.	<p>Wnioskiem z dnia 26.04.2021r. zwróciłam się z prośbą o ujęcie działek nr : 34/4 (nr działki w dacie wniosku), 36/2 i 37/2 w opracowywanym Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wnioskiem z dnia 7.03.2022 r. ponowiłam swoją prośbę o przeznaczenie działek nr 34/7 , 36/2, 37/2. W kolejnym wniosku ujęłam nr działki 34/7, która powstała z podziału działki nr 34/4 zatwierdzonego decyzją z 03.09.2021r. Do wniosku załączyłam propozycję podziału działki 34/7 ze wskazaniem drogi wewnętrznej dojazdowej proponowanej na przedłużeniu już istniejącej drogi dojazdowej od drogi publicznej.</p> <p>W projekcie Studium na obszarze moich działek 36/2 , 37/2 oraz części działki 34/7 — od strony drogi publicznej zaprojektowano tereny oznaczone symbolem ZP — tereny zieleni urządzonej — parki a zaledwie znikoma część działki nr 34/7 na zapleczu wzdłuż terenów ZP została ujęta w Studium pod zabudowę mieszkaniową.</p> <p>Taki sposób zagospodarowania terenu przedstawiony w projekcie Studium, jest nie do zaakceptowania. Tereny położone przy drodze publicznej z pełnym uzbrojeniem zostały przeznaczone pod zieleni parkową. Wieś Kliny nie cierpi na brak zieleni bowiem położona jest na granicy Puszczy Zielonka i wokół wsi występują liczne obszary terenów zielonych głównie lasów. Tak więc tworzenie skrawka obszaru zieleni parkowej nie znajduje uzasadnienia i godzi w moje interesy, aja sama nie mam takich zamierzeń by urządzać na moim gruncie zieleni parkową a z pewnością i Gmina nie ma takich zamierzeń by wykupić grunty i w ten sposób je zagospodarować.</p> <p>Co do przeznaczenia działki 34/7 pod zabudowę jednorodzinną o co wnioskuję , uważam że przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jest zasadne, harmonizuje pod względem urbanistycznym jak również wynika z zapotrzebowania rynku. Wydzieliliśmy Już działkę pod drogę wewnętrzną dojazdową a do działek budowlanych jakie mogłyby powstać/ należałoby tylko przedłużyć działkę drogową.</p> <p>Jeszcze raz bardzo proszę o uwzględnienie w Studium a następnie w planie zagospodarowania wnioskowanego przeze mnie przeznaczenia moich działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Tereny moich działek od strony drogi publicznej mogą mieć również przeznaczenie mieszkalno-usługowe.</p>	Dz. 34/7, 36/2, 37/2, obr. Kliny	ZP – tereny zieleni urządzonej – parki R – tereny rolnicze		X częściowo	Uwaga częściowo uwzględniona. Dokonano korekty zasięgu terenu MN zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
34	09.11.2022 r.	<p>W związku z wyłożonym do wglądu w dniu 03.10.2022r. projektem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak oraz wyznaczonym nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 16.11.2022r. zgłaszam poniższą uwagę formalną.</p> <p>Projekt Studium uwzględnia obszary wyznaczonych złóż, obszarów oraz terenów górniczych. Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: (...)</p> <p>11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla”</p> <p>Wg mojej oceny granice wyznaczonych w projekcie studium złóż nie pokrywają się z granicą udokumentowanych kopalin.</p> <p>Zgodnie z art. 28. 1. ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Istotne naruszenie zasad sporządzania studium (...I istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części”</p>	Obszar gminy	Obszar gminy		X	Dokonano weryfikacji granic złóż wskazanych w studium ze źródłem danych zawartych w bazie MIDAS prowadzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny. Nie stwierdzono rozbieżności.
35	09.11.2022 r.	<p>W związku z wyłożonym do wglądu w dniu 03.10.2022r. projektem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak oraz wyznaczonym nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 16.11.2022r. zgłaszam poniższą uwagę formalną.</p> <p>Zgodnie z art. II ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium, kolejno:</p> <p>1) ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium, określając formę miejsce i termin składania wniosków dotyczących studium, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia ogłoszenia;</p> <p>7) ogłasza, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu na okres co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt do publicznego wglądu, także przez jego udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej</p> <p>Zgodnie z informacją ze strony BIP Urzędu Gminy Czerwonak: „Zawiadamiamy o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 3 października 2022 n do 25 października 2022 r. ”. Informacja w Biuletynie Informacji Publicznej została zamieszczona w dniu 04.10.2022r., tj. nie tylko nie został zachowany okres minimum 7 dniowy, ale informacja została zamieszczona już po terminie wyłożenia Studium do publicznego wglądu.</p> <p>(dowód: wydruk z BIP — załącznik Nr 2).</p> <p>Zgodnie z art. 28. I. ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Istotne naruszenie zasad sporządzania studium istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części</p>	Uwaga dot. procedury	Uwaga dot. procedury		X	Na BIP obwieszczenie zostało zamieszczone 22 września 2022 r. 4 października 2022 r. pojawiła się dodatkowa informacja na stronie internetowej gminy.
36	10.11.2022 r.	<p>W nawiązaniu do dyskusji publicznej Wójta z mieszkańcami gminy Czerwonak w dniu 17.10.2022 r. w sprawie wyłożenia projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz do wcześniejszej korespondencji w sprawie zgłoszonych uwag do Studium wnoszę o podtrzymanie naszych wcześniejszych postulatów zgłoszonych pismem z dnia 06.05.2021 r.</p> <p>W stosunku do przedmiotowej nieruchomości gmina Czerwonak dnia 3.10.2014 r. wydała decyzję o warunkach zabudowy nr WUG.6730.60.2014 zgodnie z założeniami której teren ten został zakwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Decyzja biznesowa spółki w sprawie zakupu przedmiotowej nieruchomości została świadomie podjęta w 2015 roku w oparciu o zapisy dokumentacji planistycznej przeznaczającej Ów teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - nie rolną.</p> <p>Wszystkie wcześniejsze opracowania, tj. zarówno Studium z 2000 roku jak i zapisy planu ogólnego przeznaczają teren pod zabudowę mieszkaniową. Również Wójt gminy Czerwonak dokonując podziału nieruchomości na podstawie wydanej decyzji nr WRO.6831.57.2022 z dnia 23.11.2022 r, uznał tym samym pozostający w obiegu prawnym dokument na podstawie którego teren ten kwalifikuje się pod kierunek zagospodarowania - mieszkalnictwo jednorodzinne, Na dowód, gmina wydając postanowienie podziałowe a następnie decyzję podziałową doskonale zdawała sobie sprawę, że „przedstawiony do zaopiniowania wstępny projekt podziału jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego i decyzją o warunkach zabudowy, stąd też należało orzec jak w sentencji"</p> <p>Na potrzeby procedury podziałowej z inicjatywy gminy zostało zorganizowane spotkanie w celu omówienia zgodności planowanej inwestycji z planami gminy co do poszerzenia ulicy Krętej oraz zmiany konfiguracji zjazdów na osiedle z planowanej drogi publicznej (dzisiaj przeznaczonej w mpzp „Bolechowo” pod 2KL. Wówczas dwa podmioty, gmina i spółka, wspólnie wtedy podjęły decyzję, że dla potrzeb funkcjonowania planowanego osiedla korekta granic jest jak najbardziej uzasadniona.</p> <p>Następnie Wójt na spotkaniu konsultacyjnym w dniu 17.10.2022 r., oznajmił, że liczy się z ewentualnym odszkodowaniem z tytułu spadku wartości tej nieruchomości w przypadku zmiany jej przeznaczenia z dzisiejszej zabudowy mieszkaniowej na zabudowę rolną. W związku z powyższym informujemy, że spółka MR SUB 1 sp. z o. o. w oparciu o operat szacunkowy sporządzony w dniu 10.03.2022 r. posiadała aktywa w postaci tej nieruchomości na poziomie 19 433 300 zł. Z kolei z ostatnich danych GUS wynika, że wartość ha gruntu klasy V i VI oscyluje w granicach 52 159 zł za ha co daje łączną wartość tej nieruchomości na poziomie ok. 710 000 zł Na konsultacji poinformowaliśmy Państwo, że gmina liczy się z ewentualnymi odszkodowaniami z tego tytułu stąd też proszę mieć na uwadze powyższe szacunki co do wysokości przyszłych roszczeń, które po doliczeniu kosztów sądowych i podziałowych stanowią łącznie ok. 10 % wartości całego budżetu gminy Czerwonak.</p> <p>Jednocześnie proszę mieć również na uwadze, że liberalizacja przepisów co do zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidywana w I kwartale 2023 r., tj. uchwalenie planów ogólnych w miejsce Studium (które dzisiaj nie jest aktem prawa miejscowego) pozwoli na sprawne przeprowadzenie postępowania odszkodowawczego w myśl art. 36 upzp.</p> <p>Mając powyższe na uwadze wnioskuję o utrzymanie funkcji mieszkaniowej dla tego terenu.</p>	dz. 319/1-234 obr. Bolechowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

37	19.10.2022 r.	<p>1. W związku z udostępnionym do konsultacji społecznym Projektem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, wnioskuję dla działek nr 33/43, 32/4, 33/1 w miejscowości Dębogóra o dopuszczenie realizacji zabudowy zagrodowej w skład której wchodzić będzie :</p> <p>1. Budynek mieszkalny, 2. Budynek gospodarczy, 3. Budynek inwentarski (hodowla) Obsługa komunikacyjna odbywać będzie się z ul. Wierzbowej. Wnioskowane zmiany dotyczą terenu oznaczonego w projekcie Studium symbolem ZO</p> <p>2. W projekcie określono na str. 74 Rozdz. 2.2.3 zapisy kierunkowe dla terenów wyłączonych z zabudowy: Szczegółowe kierunki i wskaźniki zabudowy dla terenów wyłączonych z zabudowy: ZO — Tereny zieleni otwartej</p> <p>1. Kierunek rozwoju: a. Funkcja wiodąca — zieleń izolacyjna, otwarta, nieurządzona, publiczna i niepubliczna; b. Funkcja uzupełniająca — rola, łąki, pastwiska, tereny zadrzewione, wody powierzchniowe, parki, place gier i zabaw. 2. Formę i funkcję jaką powinna pełnić zieleń, należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. 3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących zagospodarowaniu turystycznemu (ścieżki: piesze, rowerowe, konne oraz ławki, wiaty, punkty widokowe, trasy narciarstwa biegowego, miejsca postojowe itp.), wyłącznie w sposób niekolidujący z występowaniem cennych siedlisk przyrodniczych. 4. Dopuszcza się użytkowanie rolnicze w formie trwałych użytków zielonych. 5. Zachowuje się istniejące wody powierzchniowe. 6. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnej i budowlę przeciwpowodziowych. W związku z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym realizacji gospodarstwa rolno-hodowlanego „Alpaki” wnoszę o korektę zapisów w tym rozdziale dopuszczających zabudowę na specjalnych warunkach lub włączenie działek do terenu R. Załączam ryciny z oznaczeniem miejsca wnioskowanych zmian. W uzupełnieniu do niniejszego pisma doślę w późniejszym terminie koncepcję lokalizacji zabudowy wraz układem funkcjonalnym planowanego gospodarstwa Alpaki.</p>	<p>1. 33/43, 32/4, 33/1, obr. Dębogóra</p> <p>2. Dot. treści Studium rozdz. 2.2.3. (str. 77-78)</p>	<p>1. ZO – tereny zieleni otwartej</p> <p>2. Dot. treści Studium rozdz. 2.2.3. (str. 77-78)</p>		<p>X</p> <p>X</p>	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.</p>
38	16.11.2022 r.	<p>Dotyczy działek nr: 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 34/13, 34/13. 34/14, 34/15, 34/16, 34/17, 34/18, 34/19, 34/20, 34/21, 34/22, 34/23, 34/24, 34/25, 34/26, 34/27, 34/28, 34/29, 34/30, 34/31, 34/32, 34/33, 34/34, 34/35, 34/36, 34/37 34/38 34/39 Obręb 0003 Nazwa obrębu, DĘBOGÓRA, Gmina Czerwonak właściciel: Aleksandra Nowotarska W/W działki w projekcie Studium oznaczone są symbolami M3 i R.</p> <p>W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgłaszam następujące uwagi do wyżej wymienionego projektu: 1, Dla terenów oznaczonych w projekcie studium symbolem M3 Wnioskuję się o zmianę treści w punkcie 7.: Brzmiałym „Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 1200 m²... W następującym sposób: Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 1000m²” Oraz wnioskuję o wykreślenie dalszej treści punktu 7. „...przy czym średnia powierzchnia działek dla danego terenu nie powinna być mniejsza niż 2500 m²” Powyższe stwierdzenie budzi wątpliwość interpretacyjną określenia pojęcia „średniej powierzchni działek”. Nie jest jednoznaczne oraz trudne do określenia jaki teren wskazany powinien być do obliczeń, w celu wykazania średniej wielkości działki „...2500m2 o której mowa w punkcie 7. Projektu Studium. 2. Wnioskuję w stosunku do terenów będących moją własnością oznaczonych symbolem R — tereny rolnicze o zmianę treści w punkcie 3. 3. <i>Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach. Jej zakres i formę określą i uszczegółowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.</i> W następującym sposób: Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą oraz związanego z nią budynku mieszkalnego. Jej parametry zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zapis ten pozwoli na perspektywiczny rozwój tego obszaru w późniejszym etapie. 3. Wnioskuję w stosunku do terenów będących moją własnością oznaczonych symbolem R — tereny rolnicze o zmianę treści w punkcie 4.: 4. W przypadku lokalizacji nowej zabudowy, procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 80% powierzchni działki, a powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 10% powierzchni działki. W następującym sposób: W przypadku lokalizacji nowej zabudowy, procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 80% powierzchni działki, a powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 20% powierzchni działki.</p>	<p>dz. 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 34/13, 34/13. 34/14, 34/15, 34/16, 34/17, 34/18, 34/19, 34/20, 34/21, 34/22, 34/23, 34/24, 34/25, 34/26, 34/27, 34/28, 34/29, 34/30, 34/31, 34/32, 34/33, 34/34, 34/35, 34/36, 34/37 34/38 34/39 obr. Dębogóra</p> <p>1. Zmiana zapisów Studium str. 72 M3. pkt. 7</p> <p>2. Zmiana zapisów Studium str. 76 R. pkt 3</p> <p>3. Zmiana zapisów Studium str. 76 R. pkt 4</p> <p>4. Zmiana zapisów Studium</p>	<p>R – tereny rolnicze M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka</p> <p>1. Zmiana zapisów Studium str. 72 M3. pkt. 7</p> <p>2. Zmiana zapisów Studium str. 76 R. pkt 3</p> <p>3. Zmiana zapisów Studium str. 76 R. pkt 4</p> <p>4. Zmiana zapisów Studium</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>Parametry wskazane w Studium są adekwatne dla rodzaju zabudowy.</p>
39	27.10.2022r	<p>W nawiązaniu do treści ww. Obwieszczenia, dotyczącej możliwości składania opinii, uwag oraz propozycji do przedmiotowego projektu Studium, jako właściciel nieruchomości objętych tym projektem, wnoszę poniżej wskazane uwagi: 1) Będące własnością mojej rodziny działki gruntu o nr ewidencyjnym: 67, 68, 69 i 70, ark. nr 14 Czerwonak, położone w Czerwonaku między ul. Leśną i ul. Zacisze, wg rysunku załączonego do Studium, zatytułowanego „Kierunki”, zostały w całości (działka nr 67) lub częściowo (działki nr: 68, 69, 70) objęte terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonym symbolem M2. Wnoszę aby granica terenu M2 na ww. działkach była przesunięta dalej w kierunku północnym (tj. w stronę strumienia), jak na załączonym rysunku 2) Działki wymienione powyżej są oznaczone w wypisie z rejestru gruntów w całości (działka nr 67) lub częściowo (działki nr: 68, 69, 70) jako „Las”, przy czym z uwagi na: niedużą wielkość tego obszaru, słabą gęstość zadrzewienia, gatunek drzew na nim posadzonych (wyłącznie sosny), wiek drzew (ponad 60 lat) i ich stan techniczny skutkujący coroczną wycinką, docelowo teren ten przestanie być terenem zadrzewionym. W tym kontekście zapisy Studium: pkt 10 Ogólnych zasad, zawartych w pkt 2.2. „Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów, w tym wyłączonych z zabudowy, oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów” (strona 68) ostatni akapit pkt 9.2. „Kierunki i zasady kształtowania przestrzeni leśnej” (strona 96, od zdania „Lasy wykazane w ewidencji gruntów, które znajdują</p>	<p>dz. 67, 68, 69 i 70, ark. nr 14 obr. Czerwonak</p>	<p>M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami ZO – tereny zieleni otwartej</p>		<p>X</p>	<p>Na etapie planu miejscowego przedmiotowe przeznaczenie lasu na zabudowę mieszkaniową będzie wymagało zgody Marszałka/Ministra. Wskazany zapis ma na celu zabezpieczenie przeznaczenia w przypadku braku uzyskania ww.</p>

		<p>się na terenach wskazanych w Studium pod zabudowę (..)” do końca pkt 9.2.) czytane literalnie, mogą uniemożliwić wykorzystanie tego obszaru zgodnie z przeznaczeniem terenu oznaczonego w Studium symbolem M2. W związku z powyższym wnoszę o modyfikację tych zapisów tak, aby uwzględniały one informację przekazaną przez Panią projektant Ewę Mieloch-Stojczyk, w dniu 17.10.br., w trakcie dyskusji publicznej nad przyjętymi w Studium rozwiązaniami, że w przypadku obszarów leśnych położonych na obszarach przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową, Urząd Gminy na etapie przystępowania do opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla takiego terenu będzie występował do Marszałka Województwa Wielkopolskiego (w przypadku obszarów leśnych będących własnością osób prywatnych) lub odpowiedniego Ministra (w przypadku obszarów leśnych będących własnością Państwa) z wnioskiem o wyrażenie zgody na odleśnienie takiego terenu, i że dopiero w przypadku negatywnego rozpatrzenia takiego wniosku przez Marszałka / Ministra, przywołane zapisy Studium będą mogły mieć zastosowanie.</p> <p>Wdzięczny będę za uwzględnienie w Studium powyższych uwag. W przypadku jednak negatywnego ich rozpatrzenia, proszę o przesłanie uzasadnienia takiego stanowiska</p>		2. Dot. treści Studium		X	zgody.
40	18.11.2022r. po terminie	<p>Wydział Regulacji i Obrotu Nieruchomościami składa następujące uwagi do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:</p> <p>1. Zwracamy uwagę, że brak wrysowania ważniejszych/ bardziej istotnych dróg spowoduje konsekwencje w postaci zawyżonej wartości wypłacanych przez Gminę odszkodowań za przejęte działki. Zgodnie z art. 10 pkt. 14 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) jednym z elementów uwzględnianym i określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, tak więc w studium powinny znaleźć się zarówno drogi, jak i szkoły.</p> <p>2. W nawiązaniu do poprzedniego - ul. Kasztanowa w Dębogórze - wskazane byłoby przeznaczenie pod drogę (nie wiemy czy planowane poszerzenie jest w studium mieszkaniówką czy drogą).</p> <p>6. Prosimy by nie zmieniać przeznaczenia dla dz. 511/5 i 514/21 obręb Potasze. Jeżeli zrobimy zieleń, las, to potencjalnie zawężamy obszary, na których można zlokalizować usługi publiczne. Wnosimy o zmianę w studium na US1 – tereny usług sportu i rekreacji, turystyki, wypoczynku, placów gier i zabaw, najlepiej z dopiskiem publiczna.</p> <p>7. Wnioskujemy, by wszystkie tereny publiczne były wskazane w studium, gdyż w przypadku wskazania innego celu istnieje ryzyko konieczności zwrotu terenów, na których nie wykonano inwestycji i nie zrealizowano celu publicznego</p>	<p>1. uwaga ogólna dot. wrysowania dróg</p> <p>2. ul. Kasztanowa w Dębogórze</p> <p>6. dz. 511/15 i 514/21 obr. Potasze</p> <p>7. uwaga ogólna dot. terenów publicznych</p>	<p>1. uwaga ogólna dot. wrysowania dróg</p> <p>2. M4, M3, R wybrane drogi klasy KDL, KDD (droga gminna)</p> <p>6. ZO</p> <p>7. uwaga ogólna dot. terenów publicznych</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>W studium wrysowane są wszystkie drogi składające się na kluczowy układ komunikacyjny. Układ komunikacyjny zostanie uszczegółowiony na etapie sporządzania planu miejscowego. Granice terenów przeznaczonych pod zabudowę są zgodne z wynikiem bilansu.</p>
41	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62 w Dębogórze w ww. studium jako M3 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Wniosek argumentuję:</p> <p>- w obowiązującym Studium działka 62 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (MI) i powinna taką funkcję zachować;</p> <p>- Działka 62, sąsiaduje z działkami 20/3 i 2014, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel;</p> <p>- działka 62 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej;</p> <p>- Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej.</p>	Część dz. 62, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
42	02.11.2022 r.	<p>W związku z wywołanym STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak 2022r WNIOSKUJĘ w/w projekcie o rozszerzenie tego terenu pod zabudowę o ok. 160m od obecnej wytyczonej linii od strony południowej wsi Dębogóra tj. od ul. Wierzbowej (droga gminna) a przy drodze gminnej ul. Klonowej. Poszerzenie tego terenu zostało zawarte w umowie społecznej po uprzednim uzgodnieniu przez propozycję p. Wójta Marcina Wojtkowiaka z dn. 18.06.2019r i oświadczone również na Sesji Rady Gminy Czerwonak a wypracowane na obradach Komisji Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej po wcześniejszej wizji lokalnej na tym terenie podczas jednej z jej posiedzeń. Udział w wizji lokalnej brał również p. kierownik wydziału Maciej Chorażewicz oznajmiając, że mogą powstać działki budowlane o powierzchni od 1200m². Wszyscy zagłosowali za poszerzeniem tego terenu, który to jest zabudowywany, skanalizowany (oraz ma łatwy dostęp do przepompowni położonej poniżej i przylegającej do tego terenu) i posiada już dostęp do energii elektrycznej .</p> <p>To trójstronne porozumienie zostało również zaakceptowane przez wszystkich RADNYCH na Sesji Rady Gminy Czerwonak.</p> <p>Wszystkie te oświadczenia i porozumienia są do wglądu w materiałach zarejestrowanych i do odtworzenia. (wykazane w załącznikach)</p> <p>My z naszej ustalonej wówczas obietnicy, że nie będziemy występować o tzw. warunki zabudowy do czasu nowego STUDIUM, wywiązaliśmy się (nie wnioskując o nie).</p> <p>WNIOSKUJĘ i proszę o zrealizowanie już wcześniejszych uzgodnień, oświadczeń jako umowy społecznej i dotrzymanie danego słowa, i obietnic złożonych przez p. Wójta Marcina Wojtkowiaka, RADNYCH przyjmujących na Sesji Rady Gminy tę umowę społeczną, i WŁADZE Gminy deklarując poparcie naszego wniosku.</p> <p>Interpretacja RDOŚ jako jedynego oponenta nie może być sprzeczna z lokalnymi interesami [tj. Gminy i jej mieszkańców] jak i nie może nadmiernie ingerować we własność prywatną zagwarantowaną KONSTITUCJĄ RP, na co wskazuje opinia Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Wielkopolskiego. (w załączniku</p> <p>Prawo własności nie może być traktowane niżej niż prawo przyrody.</p> <p>Nadmieniam, że Parki Krajoznawcze i RDOŚ mają możliwość pozostawienia nie wykluczania tych terenów które były i są w obowiązującym jeszcze STUDIUM przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.</p> <p>Brak aprobaty dla wniosku będzie skutkowało sprzeciwem wobec uchwalenia i dążeniem do unieważnienia w/w nowego STUDIUM Gminy Czerwonak.</p>	Dz. 33/44 Obr. Dębogóra	<p>M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka</p> <p>R - tereny rolnicze</p>		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie

						przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.	
43	02.11.2022 r.	<p>W związku z wywołanym STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak 2022r WNIOSKUJĘ w/w projekcie o rozszerzenie tego terenu pod zabudowę o ok. 160m od obecnej wytyczonej linii od strony południowej wsi Dębogóra tj. od ul. Wierzbowej (droga gminna) a przy drodze gminnej ul. Klonowej.</p> <p>Poszerzenie tego terenu zostało zawarte w umowie społecznej po uprzednim uzgodnieniu przez propozycję p. Wójta Marcina Wojtkowiaka z dn. 18.06.2019r i oświadczone również na Sesji Rady Gminy Czerwonak a wypracowane na obradach Komisji Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej po wcześniejszej wizji lokalnej na tym terenie podczas jednej z jej posiedzeń. Udział w wizji lokalnej brał również p. kierownik wydziału Maciej Chorażewicz oznajmiając, że mogą powstać działki budowlane o powierzchni od 1200m².</p> <p>Wszyscy zagłosowali za poszerzeniem tego terenu, który to jest zabudowywany, skanalizowany (oraz ma łatwy dostęp do przepompowni położonej poniżej i przylegającej do tego terenu) i posiada już dostęp do energii elektrycznej .</p> <p>To trójstronne porozumienie zostało również zaakceptowane przez wszystkich RADNYCH na Sesji Rady Gminy Czerwonak.</p> <p>Wszystkie te oświadczenia i porozumienia są do wglądu w materiałach zarejestrowanych i do odtworzenia. (wykazane w załącznikach)</p> <p>My z naszej ustalonej wówczas obietnicy, że nie będziemy występować o tzw. warunki zabudowy do czasu nowego STUDIUM, wywiązaliśmy się (nie wnioskując o nie).</p> <p>WNIOSKUJĘ i proszę o zrealizowanie już wcześniejszych uzgodnień, oświadczeń jako umowy społecznej i dotrzymanie danego słowa, i obietnic złożonych przez p. Wójta Marcina Wojtkowiaka, RADNYCH przyjmujących na Sesji Rady Gminy tę umowę społeczną, i WŁADZE Gminy deklarując poparcie naszego wniosku.</p> <p>Interpretacja RDOŚ jako jedyne go opo nenta nie może być sprzeczna z lokalnymi interesami [tj. Gminy i jej mieszkańców] jak i nie może nadmiernie ingerować we własność prywatną zagwarantowaną KONSTYTUCJĄ RP, na co wskazuje opinia Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Wielkopolskiego. (w załączniku)</p> <p>Prawo własności nie może być traktowane niżej niż prawo przyrody.</p> <p>Nadmieniam, że Parki Krajoznawcze i RDOŚ mają możliwość pozostawienia nie wykluczania tych terenów które były i są w obowiązującym jeszcze STUDIUM przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.</p> <p>Brak aprobaty dla wniosku będzie skutkowało sprzeciwem wobec uchwalenia i dążeniem do unieważnienia w/w nowego STUDIUM Gminy Czerwonak.</p>	Dz. 31/36, 32/29 Obr. Dębogóra	M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka R - tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
44	04.11.2022 r.	<p>W związku z wywołanym STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak 2022r WNIOSKUJĘ w/w projekcie o rozszerzenie tego terenu pod zabudowę o ok. 160m od obecnej wytyczonej linii od strony południowej wsi Dębogóra tj. od ul. Wierzbowej (droga gminna) a przy drodze gminnej ul. Klonowej.</p> <p>Poszerzenie tego terenu zostało zawarte w umowie społecznej po uprzednim uzgodnieniu przez propozycję p. Wójta Marcina Wojtkowiaka z dn. 18.06.2019r i oświadczone również na Sesji Rady Gminy Czerwonak a wypracowane na obradach Komisji Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej po wcześniejszej wizji lokalnej na tym terenie podczas jednej z jej posiedzeń. Udział w wizji lokalnej brał również p. kierownik wydziału Maciej Chorażewicz oznajmiając, że mogą powstać działki budowlane o powierzchni od 1200m².</p> <p>Wszyscy zagłosowali za poszerzeniem tego terenu, który to jest zabudowywany, skanalizowany (oraz ma łatwy dostęp do przepompowni położonej poniżej i przylegającej do tego terenu) i posiada już dostęp do energii elektrycznej .</p> <p>To trójstronne porozumienie zostało również zaakceptowane przez wszystkich RADNYCH na Sesji Rady Gminy Czerwonak.</p> <p>Wszystkie te oświadczenia i porozumienia są do wglądu w materiałach zarejestrowanych i do odtworzenia. (wykazane w załącznikach)</p> <p>My z naszej ustalonej wówczas obietnicy, że nie będziemy występować o tzw. warunki zabudowy do czasu nowego STUDIUM, wywiązaliśmy się (nie wnioskując o nie).</p> <p>WNIOSKUJĘ i proszę o zrealizowanie już wcześniejszych uzgodnień, oświadczeń jako umowy społecznej i dotrzymanie danego słowa, i obietnic złożonych przez p. Wójta Marcina Wojtkowiaka, RADNYCH przyjmujących na Sesji Rady Gminy tę umowę społeczną, i WŁADZE Gminy deklarując poparcie naszego wniosku.</p> <p>Interpretacja RDOŚ jako jedyne go opo nenta nie może być sprzeczna z lokalnymi interesami [tj. Gminy i jej mieszkańców] jak i nie może nadmiernie ingerować we własność prywatną zagwarantowaną KONSTYTUCJĄ RP, na co wskazuje opinia Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Wielkopolskiego. (w załączniku)</p> <p>Prawo własności nie może być traktowane niżej niż prawo przyrody.</p> <p>Nadmieniam, że Parki Krajoznawcze i RDOŚ mają możliwość pozostawienia nie wykluczania tych terenów które były i są w obowiązującym jeszcze STUDIUM przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.</p> <p>Brak aprobaty dla wniosku będzie skutkowało sprzeciwem wobec uchwalenia i dążeniem do unieważnienia w/w nowego STUDIUM Gminy Czerwonak.</p>	Dz. 33/44 Obr. Dębogóra	M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka R - tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
45	04.11.2022 r.	<p>W związku z wywołanym STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak 2022r WNIOSKUJĘ w/w projekcie o rozszerzenie tego terenu pod zabudowę o ok. 160m od obecnej wytyczonej linii od strony południowej wsi Dębogóra tj. od ul. Wierzbowej (droga gminna) a przy drodze gminnej ul. Klonowej.</p> <p>Poszerzenie tego terenu zostało zawarte w umowie społecznej po uprzednim uzgodnieniu przez propozycję p. Wójta Marcina Wojtkowiaka z dn. 18.06.2019r i oświadczone również na Sesji Rady Gminy Czerwonak a wypracowane na obradach Komisji Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej po wcześniejszej wizji lokalnej na tym terenie podczas jednej z jej posiedzeń. Udział w wizji lokalnej brał również p. kierownik wydziału Maciej Chorażewicz oznajmiając, że mogą powstać działki budowlane o powierzchni od 1200m².</p>	Dz. 31/36, 32/29 Obr. Dębogóra	M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym

		<p>Wszyscy zgłosowali za poszerzeniem tego terenu, który to jest zabudowywany, skanalizowany (oraz ma łatwy dostęp do przepompowni położonej poniżej i przylegającej do tego terenu) i posiada już dostęp do energii elektrycznej .</p> <p>To trójstronne porozumienie zostało również zaakceptowane przez wszystkich RADNYCH na Sesji Rady Gminy Czerwonak.</p> <p>Wszystkie te oświadczenia i porozumienia są do wglądu w materiałach zarejestrowanych i do odtworzenia. (wykazane w załącznikach)</p> <p>My z naszej ustalonej wówczas obietnicy, że nie będziemy występować o tzw. warunki zabudowy do czasu nowego STUDIUM, wywiązaliśmy się (nie wnioskując o nie).</p> <p>WNIOSKUJĘ i proszę o zrealizowanie już wcześniejszych uzgodnień, oświadczeń jako umowy społecznej i dotrzymanie danego słowa, i obietnic złożonych przez p. Wójta Marcina Wojtkowiaka, RADNYCH przyjmujących na Sesji Rady Gminy tę umowę społeczną, i WŁADZE Gminy deklarując poparcie naszego wniosku.</p> <p>Interpretacja RDOŚ jako jedynego oponenta nie może być sprzeczna z lokalnymi interesami [tj. Gminy i jej mieszkańców] jak i nie może nadmiernie ingerować we własność prywatną zagwarantowaną KONSTYTUCJĄ RP, na co wskazuje opinia Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Wielkopolskiego. (w załączniku)</p> <p>Prawo własności nie może być traktowane niżej niż prawo przyrody.</p> <p>Nadmieniam, że Parki Krajoznawcze i RDOŚ mają możliwość pozostawienia nie wykluczania tych terenów które były i są w obowiązującym jeszcze STUDIUM przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.</p> <p>Brak aprobaty dla wniosku będzie skutkowało sprzeciwem wobec uchwalenia i dążeniem do unieważnienia w/w nowego STUDIUM Gminy Czerwonak.</p>		otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka			bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
46	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 61/2 w Dębogórze w ww. studium jako M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej lub zabudowy zagrodowej w obrębie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka lub jego otulinie. Obszar objęty wnioskiem przedstawia załącznik graficzny do wniosku.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Działka 61/2 sąsiaduje przez ul. Leśną (dz. Nr 10) z terenami przeznaczonymi w obowiązującym MPZP jako zabudowa mieszkaniowa MI (tereny pod zabudowę mieszkaniową) - działka 61/2 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła kontynuację jej zagospodarowanej części. - Jako właściciel i rolnik chciałbym przeznaczyć działkę 61/2 na zabudowę zagrodową, co nie wymaga przeznaczenia działki na cele nierolnicze, a zatem nie zmienia jej charakteru. - Rada Gminy wyraziła zgodę na przeznaczenie działek 61/1, 61/2 i 61/3 na zabudowę zagrodową na sesji Rady Gminy w dniu 10-02-2022 r. uwzględniając moje wnioski do projektu MPZP „Dębogóra- Północ- część A”, co spowodowało, że ww. działki nie zostały objęte ww. MPZP, ponieważ dla nich miał zostać uchwalony nowy MPZP „Dębogóra północ - część C", w którym będą przeznaczone na zabudowę zagrodową. 	61/2, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
47	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 61/3 w Dębogórze w ww. studium jako M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej lub zabudowy zagrodowej w obrębie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka lub jego otulinie. Obszar objęty wnioskiem przedstawia załącznik graficzny do wniosku.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Działka 61/3 sąsiaduje przez ul. Leśną (dz. Nr 10) z terenami przeznaczonymi w obowiązującym MPZP jako zabudowa mieszkaniowa MI (tereny pod zabudowę mieszkaniową) - działka 61/3 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła kontynuację jej zagospodarowanej części. - Jako właściciel i rolnik chciałbym przeznaczyć działkę 61/3 na zabudowę zagrodową, co nie wymaga przeznaczenia działki na cele nierolnicze, a zatem nie zmienia jej charakteru. - Rada Gminy wyraziła zgodę na przeznaczenie działek 61/1, 61/2 i 61/3 na zabudowę zagrodową na sesji Rady Gminy w dniu 10-02-2022 r. uwzględniając moje wnioski do projektu MPZP „Dębogóra- Północ- część A”, co spowodowało, że ww. działki nie zostały objęte ww. MPZP, ponieważ dla nich miał zostać uchwalony nowy MPZP „Dębogóra północ - część C", w którym będą przeznaczone na zabudowę zagrodową. 	61/3, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że

							znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
48	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 61/1 w Dębogórze w ww. studium jako M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej lub zabudowy zagrodowej w obrębie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka lub jego otulinie. Obszar objęty wnioskiem przedstawia załącznik graficzny do wniosku.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Działka 61/1 sąsiaduje przez ul. Leśną (dz. Nr 10) z terenami przeznaczonymi w obowiązującym MPZP jako zabudowa mieszkaniowa MI (tereny pod zabudowę mieszkaniową) - działka 61/1 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła kontynuację jej zagospodarowanej części. - Jako właściciel i rolnik chciałbym przeznaczyć działkę 61/1 na zabudowę zagrodową, co nie wymaga przeznaczenia działki na cele nierolnicze, a zatem nie zmienia jej charakteru. - Rada Gminy wyraziła zgodę na przeznaczenie działek 61/1, 61/2 i 61/3 na zabudowę zagrodową na sesji Rady Gminy w dniu 10-02-2022 r. uwzględniając moje wnioski do projektu MPZP „Dębogóra- Północ- część A”, co spowodowało, że ww. działki nie zostały objęte ww. MPZP, ponieważ dla nich miał zostać uchwalony nowy MPZP „Dębogóra północ - część C”, w którym będą przeznaczone na zabudowę zagrodową. 	61/1, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.</p>
49	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 61/8 w Dębogórze w ww. studium jako M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej lub zabudowy zagrodowej w obrębie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka lub jego otulinie. Obszar objęty wnioskiem przedstawia załącznik graficzny do wniosku.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Działka 61/8 sąsiaduje przez ul. Leśną (dz. Nr 10) z terenami przeznaczonymi w obowiązującym MPZP jako zabudowa mieszkaniowa MI (tereny pod zabudowę mieszkaniową) - działka 61/8 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła kontynuację jej zagospodarowanej części. <p>Na posiedzeniu Komisji Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej w dniu 24-08-2021 r. poprzedzającej głosowanie pierwotnego MPZP „Dębogóra północ — część A” z dnia 26-08-2021r. członkowie komisji zawarli ze mną porozumienie w sprawie dążenia do ujęcia na działce 61/8 pasa do 150m na północ od działki 15.</p> <p>Zgodnie z protokołem nr 7/2021 Komisja jednogłośnie podjęła stanowisko o następującej treści: „Komisja popiera wywołanie zmiany MPZP Dębogóra Północ- część A umożliwiającą zabudowę jednorodzinną w południowej części obszaru wyznaczonego ww. MPZP. Wywołanie zmiany planu nastąpi po uchwaleniu nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak”.</p> <p>Do wniosku załączam protokół z komisji 7/2021 z 24-08-2021r. oraz z oznaczonym graficznie obszarem objętym wnioskiem.</p>	61/8, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez</p>

							RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
50	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62 w Dębogórze w ww. studium jako M3 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w obowiązującym Studium działka 62 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (MI) i powinna taką funkcję zachować; - Działka 62, sąsiaduje z działkami 20/3 i 2014, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel; - działka 62 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; - Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej. 	Część dz. 62, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
51	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62 w Dębogórze w ww. studium jako M3 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w obowiązującym Studium działka 62 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (MI) i powinna taką funkcję zachować; - Działka 62, sąsiaduje z działkami 20/3 i 2014, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel; - działka 62 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; - Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej. 	Część dz. 62, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
52	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62 w Dębogórze w ww. studium jako M3 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w obowiązującym Studium działka 62 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (MI) i powinna taką funkcję zachować; - Działka 62, sąsiaduje z działkami 20/3 i 2014, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel; - działka 62 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; - Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w 	Część dz. 62, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art.

		przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej.					10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
53	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62 w Dębogórze w ww. studium jako M3 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w obowiązującym Studium działka 62 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (MI) i powinna taką funkcję zachować; - Działka 62, sąsiaduje z działkami 20/3 i 2014, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel; - działka 62 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; - Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej. 	Część dz. 62, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.</p>
54	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62 w Dębogórze w ww. studium jako M3 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w obowiązującym Studium działka 62 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (MI) i powinna taką funkcję zachować; - Działka 62, sąsiaduje z działkami 20/3 i 2014, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel; - działka 62 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; - Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej. 	Część dz. 62, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze</p>

							funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
55	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62 w Dębogórze w ww. studium jako M3 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w obowiązującym Studium działka 62 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (MI) i powinna taką funkcję zachować; - Działka 62, sąsiaduje z działkami 20/3 i 2014, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel; - działka 62 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; - Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej. 	Część dz. 62, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
56	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62 w Dębogórze w ww. studium jako M3 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w obowiązującym Studium działka 62 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (MI) i powinna taką funkcję zachować; - Działka 62, sąsiaduje z działkami 20/3 i 2014, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel; - działka 62 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; - Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej. 	Część dz. 62, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.

57	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62 w Dębogórze w ww. studium jako M3 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w obowiązującym Studium działka 62 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (MI) i powinna taką funkcję zachować; - Działka 62, sąsiaduje z działkami 20/3 i 2014, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel; - działka 62 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; - Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej. 	Część dz. 62, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
58	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62 w Dębogórze w ww. studium jako M3 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w obowiązującym Studium działka 62 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (MI) i powinna taką funkcję zachować; - Działka 62, sąsiaduje z działkami 20/3 i 2014, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel; - działka 62 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; - Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej. 	Część dz. 62, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
59	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62 w Dębogórze w ww. studium jako M3 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w obowiązującym Studium działka 62 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (MI) i powinna taką funkcję zachować; - Działka 62, sąsiaduje z działkami 20/3 i 2014, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel; - działka 62 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; - Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej. 	Część dz. 62, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

							przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
60	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62 w Dębogórze w ww. studium jako M3 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w obowiązującym Studium działka 62 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (MI) i powinna taką funkcję zachować; - Działka 62, sąsiaduje z działkami 20/3 i 2014, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel; - działka 62 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; - Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej. 	Część dz. 62, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.</p>
61	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62 w Dębogórze w ww. studium jako M3 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w obowiązującym Studium działka 62 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (MI) i powinna taką funkcję zachować; - Działka 62, sąsiaduje z działkami 20/3 i 2014, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel; - działka 62 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; - Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej. 	Część dz. 62, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania</p>

							na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
62	10.11.2022 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62 w Dębogórze w ww. studium jako M3 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w obowiązującym Studium działka 62 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (MI) i powinna taką funkcję zachować; - Działka 62, sąsiaduje z działkami 20/3 i 2014, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel; - działka 62 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; - Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej. 	Część dz. 62, obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
63	16.11.2022r.	<p>W związku z wyłożeniem projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak oraz publiczną dyskusją w dniu 17 października 2022 r. niniejszym składam uwagi i propozycje zmian do projektu dotyczące rozwiązań i zapisów obszaru wsi Dębogóra.</p> <p>Uwagi i wnioski składam w imieniu swoim oraz osób, które są właścicielami nieruchomości powstałych w wyniku podziałów tzw. rolnych części moich gruntów południowej w części wsi Dębogóra oznaczonej w mpzp jako Dębogóra Południe i oznaczonych jako: 34/40 — 34/43, 38/5 — 38/7, 38/9 — 38/13, 39/6 - 39/8, 39/10 - 39/16 oraz nieruchomości stanowiące współwłasność z tymi osobami wyznaczone jako komunikacyjne i oznaczone jako: 38/8 i 39/9.</p> <p>Składam wniosek o oznaczenie nieruchomości 34/40— 34-43, 38/5 — 38/7 oraz 39/6— 39/8 i 39/10 jako M3 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w otulinie Parku Krajobrazowego, nieruchomości 38/9 — 38/13 oraz 39/10 — 39/16 jako jako tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych z możliwością zabudowy zagrodowej — RU.</p> <p>M3 jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze wiejskim, z zachowaniem istniejących i ustalonych powierzchni działek na ponad 3000 m2, z możliwością sytuowania na każdej działce domu jednorodzinnego jednokondygnacyjnego z użytkowym poddaszem oraz budynku gospodarczego o łącznej powierzchni zabudowy do 300 m2.</p> <p>Wymienione tereny znajdują się w najdalej odsuniętej na południe od Puszczy Zielonka części wsi Dębogóra, przylegają też do powstającego ekskluzywnego osiedla Villa Morena. Mogą one stanowić łącznik rozbudowującej się wsi Dębogóra w Gminie Czerwonak z wsią Wierzonka w Gminie Swarzędz, z obszarami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o typowym wiejskim charakterze. Tereny te przylegają bezpośrednio do przebudowanej i i w najbliższym czasie przeznaczonej do rozbudowy szkoły podstawowej w Wierzonce, do której uczęszcza znaczna grupa dzieci zamieszkujących wieś Dębogóra.</p>	dz. 34/40 - 43, 38/5 - 7, 38/9-13, 39/6 - 8, 39/10 - 16 obr. Dębogóra	R – tereny rolnicze ZO – tereny zieleni otwartej ZL – tereny lasów i doleśień		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
64	16.11.2022 r.	<p>2. Obszar oznaczony na przestawionym powyżej załączniku graficznym symbolem 2 MU na który składają się działki 101/19 - 101/25, 101/52 - 101/71, 101/89, 101/92 - 101/104, wnoszę o jego przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo usługową, która będzie stanowić łagodne przejście od południa zabudowy jednorodzinnej do terenów sąsiadujących z przewidywanym węzłem komunikacyjnym na połączeniu drogi wojewódzkiej jako projektowanej obwodnicy Owińsk, drogi powiatowej — projektowanej obwodnicy północno-wschodniej miasta Poznania, oraz dogi lokalnej Gminnej Owińska-Annowo. Obszar tego typu idealnie nadaje się do realizacji zabudowy usługowej, powiązanej z obsługą układów komunikacyjnych, bądź mieszkaniowo usługowej</p> <p>3. Obszar oznaczony na przestawionym powyżej załączniku graficznym symbolem 3 M3 na który składają się działki 108/2 — 108/19, oraz 101/21, wnoszę o jego przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako rozwinięcie przeznaczenia terenów sąsiednich położonych wzdłuż tych samych układów komunikacyjnych.</p>	<p>2. dz. 101/19 - 101/25, 101/52 - 101/71, 101/89, 101/92 - 101/104 obr. Miękowo</p> <p>3. dz. 108/2-108/19, oraz 101/21 obr. Annowo</p>	<p>2. R – tereny rolnicze</p> <p>3. R – tereny rolnicze ZO - tereny zieleni otwartej</p>		<p>X</p> <p>X</p>	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i

							zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
65	15.11.2022 r.	<p>W imieniu własnym będącym właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w Owińskach, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmujących działkę ewidencyjny nr 1/192 (dalej: Nieruchomość) w związku z »wyłożeniem do publicznego wglądu projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak” niniejszym na podstawie art.. II pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020.293 t.j. z dnia 2020.02.24.) [dalej. u.p.z.p.] zgłaszam uwagi jak poniżej.</p> <p>Obecnie na terenie gminy obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które zostało sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z 1999 r., Dz. U. Nr 15 poz. 139 ze zm.), zatwierdzone Uchwałą Nr 173/ V111/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienione Uchwałą Nr 219/ V/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., na podstawie którego obszar składający się z w/w działek przeznaczony Jest po zabudowę jednorodzinną o charakterze ekstensywnym</p> <p>W przedstawionym projekcie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak” wyłożonym do konsultacji społecznych nieruchomości przeznaczone są na cele rolnicze w związku z czym składam uwagi sprzeciwiając się proponowanej zmianie przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p> <p>Wyrażam stanowisko, że proponowana zmiana jest zbyt daleko idącą ingerencją w prawo własności, Zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 marca 2014 r. (sygn. II OSK 518/13): Ingerencja ta jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności. W związku z tym radykalna zmiana kierunków przeznaczenia z zabudowy jednorodzinnej na cele rolnicze stanowi istotne pogwałcenie uprawnień właścicielskich. A nadto zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 8 maja 2014 r. (sygn II SA/Po 140/14): Dopuszczalna jest zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia całości bądź części danego gruntu i to nawet wiążąca się potrzebą likwidacji całości istniejącej zabudowy, jednakże takowa ingerencja prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Uzupełniająco można wskazać, że zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 października 2019 r. (sygn. II OSK 2509/18): Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W mojej opinii zmiana kierunku zagospodarowania nieruchomości w wskazanym kształcie nie ma racjonalnego bytu — w niniejszej sytuacji mamy do czynienia z rażąca zmianą przeznaczenia, co nie znajduje uzasadniania w interesie indywidualnym, jak i publicznym.</p> <p>Wskazuję, że gmina Czerwonak zaakceptowała podział terenu na wskazane nieruchomości, których podział ewidentnie wskazuje na zabudowę mieszkaniową jednorodziną — z podstawowej wiedzy wynika, że tego typu podział nieruchomości nie jest uzasadniony przeznaczeniem na cele rolnicze. Na podstawie art. 29a Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, każdy wójt ślubuje sprawowanie urzędu dla dobra publicznego i pomyślności mieszkańców — w związku z tym zastanowić należy się, czy proponowane zmiany służą rzeczywiście dobru mieszkańców,</p> <p>Należy zaznaczyć że na budowie domów jednorodzinnych gmina zyskuje nowych mieszkańców, a w związku z tym nowych podatników co wpływa korzystnie na sytuację finansową gminy Czerwonak. Zaniechanie przeznaczania gruntów na budowę mieszkaniową może doprowadzić do zastoju poziomu mieszkańców, a nawet do wyludniania. Wobec tego zabudowa mieszkaniowa leży w interesie gminy, a zatem nie ma racjonalnych celów do zmiany przeznaczenia gruntów na cele rolnicze.</p> <p>Wskazuję również, że petycją z dnia 12 marca 2021 wskazywano na konieczność zweryfikowania działań w zakresie wykonania Uchwały Rady Gminy Czerwonak nr 164/ VIII/2016 z 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia”. Petycję uzasadniono m.in. tym, że miejscowy plan zagospodarowania służy bezpieczeństwu mieszkańców.</p> <p>Pod pojęciem bezpieczeństwa mieszkańców rozumieć należy również, że bezpieczeństwa w zakresie granic wykonywania prawa własności, które powinno być ograniczane z daleko idącą ostrożnością i z zachowaniem zasad proporcjonalności — w niniejszej sytuacji granice te zostają przekroczone. Spółka wskazuje, że pozostawienie w Studium dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości nie naruszy ładu przestrzennego, a także nie spowoduje strat środowiskowych, które mogłyby wynikać np. z nawożenia pola sztucznymi nawozami. Pod wieloma względami można również sądzić, że spójna zabudowa mieszkaniowa ubogaci krajobraz gminy Czerwonak czyniąc je przyjaznym miejscem, w którym warto zamieszkać.</p> <p>Z ostrożności przed próbą zmiany studium w drodze uchwały, Spółka wskazuje, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w Wyroku z dnia 19 września 2014 r. (sygn. II SA/Po 585/14) stwierdził, że uchwała Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r, Nr 406/LVII/2010 w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak jest niezgodna z prawem. We wskazanym wyroku WSA w Poznaniu stwierdził, że ustalenie właściwych proporcji pomiędzy chronionymi dobrami (w tym przypadku zasadą ochrony prawa własności i ochrony przyrody), a także wyważenie interesu indywidualnego i publicznego powinno nastąpić z uwzględnieniem przepisów Konstytucji, a szczególności art. 64 ust. 3 : art. 31 ust. 3 Konstytucji RP także przepisów ustawy o ochronie przyrody zakresie w jakim wprowadzając określone formy ochrony przyrody, dopuszcza ona wprowadzenie ograniczeń zakresie molowości ograniczania prawa zabudowy nieruchomości. WSA w Poznaniu jednoznacznie stwierdził, że nie dokonano prawidłowej analizy dotyczącej przyjętych rozwiązań, stwierdzono nadto, że wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajduje się działka skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia.</p> <p>Wobec powyższych rozważań stwierdzić należy, że zasadne jest utrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania terenów, na którym znajduje się działka ewidencyjny nr 1/192 którą wskazano na wstępie pisma.</p> <p>Przedstawione w mniejszym piśmie uwagi stanowią zwartą, logiczną i racjonalną argumentację przemawiającą za zasadnością uznania sprzeciwu w zakresie proponowanej zmiany przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p>	1/192 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
66	15.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/90 oraz 1/105 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/ LVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/ VIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo —</p>	dz. 1/90, 1/105 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

		<p>część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/ VIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SAIPo 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu katagorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu					(obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
--	--	---	--	--	--	--	--

	<p>wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r.</p> <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecnictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiejkolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p.</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p>					
--	--	--	--	--	--	--

		<p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnąć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
67	15.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/110 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p>	Dz. 1/110 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.

	<p>- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p> <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <p>- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniewego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;</p> <p>- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych.</p> <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <p>1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;</p> <p>2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;</p> <p>3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;</p> <p>4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzą o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;</p> <p>5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorię uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecnictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego.</p> <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <p>- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,</p> <p>- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r.</p> <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <p>1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;</p> <p>2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;</p> <p>3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody.</p> <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one</p>					
--	---	--	--	--	--	--

	<p>wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecnictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecnictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13. jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p>					
--	--	--	--	--	--	--

		<p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
68	15.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/110 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywam zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych, - jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków; - lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ; - stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu</p>	Dz. 1/110 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.</p>

	<p>studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzą o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorięcznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p>					
--	--	--	--	--	--	--

		<p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
69	07.11.2022 r.	<p>Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Biuro Administracji w Poznaniu w związku z obwieszczeniem o włożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak na podstawie Uchwały Rady Gminy Czerwonak nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 201 4r., jako właściciel działki o numerze ewidencyjnym 1/37, obręb Annowo, 302104_2.0013, zwraca się z prośbą o zachowanie dla terenu, na którym położona jest działka 1/37, obecnego kierunku rozwoju jako terenu predysponowane pod rozwój budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego (symbol M-2). Projekt Studium zagospodarowania przestrzennego</p>	dz. 1/37, obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z

		przewiduje zmianę przeznaczenia tego terenu na tereny oznaczone symbolem R - tereny rolnicze. Nadmieniamy, że teren na którym zlokalizowana jest nieruchomość banku uzbrojony jest w sieć niskiego napięcia wraz skrzynkami energetycznymi. Zwracamy uwagę, że zmiana Studium w proponowanym kształcie wpłynie niekorzystnie na wartość działki oraz na możliwości jej sprzedaży przez bank.					przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
70	09.11.2022 r	<p>W związku z wyłożonym do wglądu w dniu 03.10.2022r. projektem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak oraz wyznaczonym nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 16.11.2022r. zgłaszam poniższe uwagi.</p> <p>Oznaczenie obszaru, które o dotyczy uwagi:</p> <p>Gmina Czerwonak jednostka ewidencyjna: 302104_2, Czerwonak obręb: 0013 Annowo, arkusz mapy nr 2 działki nr 1/141,1/144</p> <p>Wnoszę o wprowadzenie dla przedmiotowego terenu funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Dla przedmiotowego terenu sposób użytkowania od 2000r., tj. daty wejścia w życie obecnie obowiązującego suikzp zmienił się w zakresie dostępu do uzbrojenia technicznego, w tym do ww. działek została doprowadzona energia elektryczna (dowód: pismo — załącznik Nr 1).</p> <p>Dla kilku działek w bliskim sąsiedztwie zostały wydane warunki zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Stąd wprowadzenie dla przedmiotowego terenu proponowanego zapisu R — rola uchybia art. 32 Konstytucji RP z dnia 02.04.1997r. (Dz. U. z 1997r., Nr 78, poz. 483 ze zm.) w brzmieniu:</p> <p>1. <i>Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne</i></p> <p>Ponadto zgodnie z obowiązującym orzecznictwem wprowadzenie zmian wbrew rozwijającemu się stanowi zainwestowania po to jedynie, by następnie można było stwierdzić zgodność procedowanego planu z powstającym Studium jest nieuzasadnione i stanowi podstawę do unieważnienia treści Studium. „<i>Sąd wskazuje w tym miejscu, że stwierdził nieważność wszystkich tych zmian studium, które dotyczą zapisów regulujących interpretacje ustaleń studium na etapie sporządzania planów miejscowych</i>" (wyrok WSA w Krakowie z 25.11.2021 r., 11 SA/Kr 920/21).”</p> <p>(dowód: Rysunek mpzp „Annowo — część wschodnia” — projekt do opiniowania i uzgadniania — załącznik Nr 2).</p> <p>W dacie zakupu przeze mnie obu nieruchomości obowiązującym dokumentem planistycznym było Studium — Uchwała Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które przedmiotowe działki kwalifikowało jako tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej ozn. M2, zgodnie z poniższym rysunkiem:</p> <p>Gmina Czerwonak wydała pozytywną opinię podziału pierwotnych „dużych” nieruchomości na szereg małych o powierzchniach rzędu 2,500 — 3.000 m2 oraz sieci dróg wewnętrznych, Układ i powierzchnia obecnych nieruchomości gruntowych jednoznacznie wskazuje na zabudowę mieszkaniową jednorodziną / osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Przez kolejne lata, pomijając wyjątkową opieszałość Gminy w tym zakresie, działania planistyczne zmierzały w kierunku uchwalenia miejscowego planu zgodnego z zapisem ww. Studium, w tym została rozpoczęta procedura zmierzająca do uchwalenia planu miejscowego i odbyły się konsultacje społeczne w związku z projektem planu miejscowego.</p> <p>Ponadto została wydana decyzja o lokalizacji celu publicznego przyłączenie do sieci elektroenergetycznej. Została wybudowana trafostacja dla planowanego osiedla i rozprowadzona sieć energetyczna, w tym do obu moich działek.</p> <p>Z ostrożności informuję, iż w przypadku uchwalenia planowanej zmiany wystąpię z żądaniem wypłaty odszkodowania w związku z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>	dz. 1/141, 1/144, obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
71	15.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/179 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo</p>	Dz. 1/179 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania

		<p>przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R. Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzyl się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p>					na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiegokolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, które w toku prac planistycznymi powinny być rozważane z punktu</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13, jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione Do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
72	15.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/179 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <p>- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,</p> <p>- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo.</p> <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <p>- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p> <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p>	Dz. 1/179 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.</p>

		<p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniewego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należą, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzą o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należą), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorięcznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiegokolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżące, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
73	15.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/71 oraz 1/89 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategorię sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <p>- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,</p> <p>- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo.</p> <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <p>- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p> <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszenie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <p>- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;</p> <p>- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych.</p> <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p>	Dz. 1/71, 1/89 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

		<p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należą), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorięcznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonego do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczych lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstepuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
74	15.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/61, 1/62 oraz 1/191 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywanym zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p>	dz. 1/61, 1/62 oraz 1/191 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury

		<p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r.						planistycznej)), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
--	--	---	--	--	--	--	--	---

		<p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecnictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tutaj. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnąć wiążących erga omnes — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuci sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
75	15.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/103 (zw. Dalej Nieruchomością) w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywanym zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia mojej Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomość stanowiąca moją własność ma zostać przeznaczona pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany	dz. 1/103 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

		<p>zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p> <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiącej moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniami sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecnictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na mojej Nieruchomości tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położona jest moja Nieruchomość. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecnictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu. Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
76	15.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/103 (zw. Dalej Nieruchomością) w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywanym zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia mojej Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączoną możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomość stanowiąca moją własność ma zostać przeznaczona pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w</p>	dz. 1/103 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.</p>

		<p>2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiącej moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należą), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorięcznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na mojej Nieruchomości tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położona jest moja Nieruchomość. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżące, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
77	15.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/15, 1/51, 1/95 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>	dz. 1/15, 1/51, 1/95 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów

		<p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązanie co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej</u> możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu katagorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W						przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
--	--	--	--	--	--	--	--	---

		<p>konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego.</p> <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
78	15.11.2022r.	<p>W imieniu własnym, będąc właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonych w Owińskach, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmujących działkę ewidencyjny nr 1/143 (dalej: Nieruchomość) w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak” niniejszym na podstawie art.. 1 1 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020.293 t.j. z dnia 2020.02.24.) [dalej: u.p.z.p.] zgłaszam uwagi jak poniżej.</p> <p>Obecnie na terenie gminy obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które zostało sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z 1999 r., Dz. U. Nr 15 poz. 139 ze zm.), zatwierdzone Uchwałą Nr 173/XXVIII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienione Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., na podstawie którego obszar składający się z w/w działek przeznaczony jest po zabudowę jednorodzinną o charakterze ekstensywnym „M2”.</p> <p>W przedstawionym projekcie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak” wyłożonym do konsultacji społecznych nieruchomości przeznaczone są na cele rolnicze w czym składam uwagi sprzeciwiając się proponowanej zmianie przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p> <p>Stoję na stanowisku, że proponowana zmiana jest zbyt daleko idącą ingerencją w prawo własności. Zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 marca 2014 r. (sygn. II OSK 518/13): Ingerencja ta jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności. W związku z tym radykalna zmiana kierunków przeznaczenia z zabudowy jednorodzinnej na cele rolnicze stanowi istotne pogwałcenie uprawnień właścicielskich. A nadto zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 8 maja 2014 r. (sygn. II SA/Po 140/14): Dopuszczalna jest zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia całości bądź części danego gruntu i to nawet wiążąca się z potrzebą likwidacji całości istniejącej zabudowy, jednakże takowa ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Uzupełniająco można wskazać, że zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 października 2019 r. (sygn. II OSK 2509/18): Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W mojej opinii zmiana kierunku zagospodarowania nieruchomości w ukazany kształcie nie ma racjonalnego bytu — w niniejszej sytuacji mamy do czynienia z rażąca zmianą przeznaczenia, co nie znajduje uzasadniania w interesie indywidualnym, jak i publicznym.</p> <p>Zaznaczam, że gmina Czerwonak zaakceptowała podział terenu na wskazane nieruchomości, których podział ewidentnie wskazuje na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną — z podstawowej wiedzy wynika, że tego typu podział nieruchomości nie jest uzasadniony przeznaczeniem na cele rolnicze. Na podstawie art. 29a Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, każdy wójt ślubuje sprawowanie urzędu dla dobra publicznego i pomyślności mieszkańców — w związku z tym zastanowić należy się, czy proponowane zmiany służą rzeczywiście dobru mieszkańców.</p> <p>Należy zaznaczyć, że na budowie domów jednorodzinnych gmina zyskuje nowych mieszkańców, a w związku z tym nowych podatników co wpływa korzystnie na sytuację finansową gminy Czerwonak. Zaniechanie przeznaczania gruntów na budowę mieszkaniową może doprowadzić do zastoju poziomu mieszkańców, a nawet do wyludniania. Wobec tego zabudowa mieszkaniowa leży w interesie gminy, a zatem nie ma racjonalnych celów do zmiany przeznaczenia gruntów na cele rolnicze.</p>	dz. 1/143 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

		<p>Wskazuję również, że petycją z dnia 12 marca 2021 r. wskazywano na konieczność zweryfikowania działań w zakresie wykonania Uchwały Rady Gminy Czerwonak nr 164/XVIII/2016 z 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia”. Petycję uzasadniono m.in. tym, że miejscowy plan zagospodarowania służy bezpieczeństwu mieszkańców.</p> <p>Pod pojęciem bezpieczeństwa mieszkańców rozumieć należy również, że bezpieczeństwa w zakresie granic wykonywania prawa własności, które powinno być ograniczane z daleko idącą ostrożnością i z zachowaniem zasad proporcjonalności — w niniejszej sytuacji granice te zostają przekroczone. Spółka wskazuje, że pozostawienie w Studium dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości nie naruszy ładu przestrzennego, a także nie spowoduje strat środowiskowych, które mogłyby wynikać np. z nawożenia pola sztucznymi nawozami. Pod wieloma względami można również sądzić, że spójna zabudowa mieszkaniowa ubogaci krajobraz gminy Czerwonak czyniąc je przyjaznym miejscem, w którym warto zamieszkać.</p> <p>Z ostrożności przed próbą zmiany studium w drodze uchwały, Spółka wskazuje, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w Wyroku z dnia 19 września 2014 r. (sygn. II SA/Po 585/14) stwierdził, że uchwała Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. Nr 406/LVII/2010 w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak jest niezgodna z prawem. We wskazanym wyroku WSA w Poznaniu stwierdził, że ustalenie właściwych proporcji pomiędzy chronionymi dobrami (w tym przypadku zasadą ochrony prawa własności i ochrony przyrody), a także wyważenie interesu indywidualnego i publicznego powinno nastąpić z uwzględnieniem przepisów Konstytucji, a w szczególności art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP a także przepisów ustawy o ochronie przyrody w zakresie w jakim wprowadzając określone formy ochrony przyrody, dopuszcza ona wprowadzenie ograniczeń w zakresie możliwości ograniczania prawa zabudowy nieruchomości. WSA w Poznaniu jednoznacznie stwierdził, że nie dokonano prawidłowej analizy dotyczącej przyjętych rozwiązań, stwierdzono nadto, że wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajduje się działka skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia.</p> <p>Wobec powyższych rozważań stwierdzić należy, że zasadne jest utrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania terenów, na którym znajduje się działka ewidencyjny nr 1/143, którą wskazano na wstępie pisma.</p> <p>Przedstawione w niniejszym piśmie uwagi stanowią zwartą, logiczną i racjonalną argumentację przemawiającą za zasadnością uznania sprzeciwu w zakresie proponowanej zmiany przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p>					
79	15.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/35 (Pola Annowskie) w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r., w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej</u> <u>możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p>	dz. 1/35 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

	<p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzyl się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należą), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą</p>					
--	--	--	--	--	--	--

		<p>kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiejkolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu. Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
80	15.11.2022r.	Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/35 (Pola Annowskie) w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą	dz. 1/35 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu

		<p>przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej</u> możliwości zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa						zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>Stowarzyszenia, do którego należą), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;</p> <p>5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategoricznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego.</p> <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując znać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
81	15.11.2022r.	<p>Działając jako właściele nieruchomości nr 1/57 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia naszej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywanym zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia naszych Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączoną</u> możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczynami, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na naszą niekorzyść jako właściciele Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając</p>	dz. 1/57 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

	<p>biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia naszej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategoriycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące naszą własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R. Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym nasze prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje nasze prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania naszej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzyl się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących naszą własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategoriycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową</p>					
--	--	--	--	--	--	--

	<p>rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na naszej Nieruchomości tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiejkolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Naddto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia naszej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bezwzględnie interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w</p>					
--	---	--	--	--	--	--

		<p>wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13, jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstepuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących naszą własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuci sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację naszych praw właścicielskich i wykorzystanie naszej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
82	15.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/19 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywanym zaskoczeniem i rozzarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączoną możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p>	dz. 1/19 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

	<p>- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;</p> <p>- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych.</p> <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzyl się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategoriycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy</p>					
--	---	--	--	--	--	--

		<p>oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami. Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.					
83	15.11.2022 r.	Jestem właścicielką nieruchomości — działki 1/146 — położonej w mieście Owińska, w rejonie wsi Annowo. Działka jest objęta księgą wieczystą KW nr POIP/00239302/5. W związku z ogłoszonymi konsultacjami społecznymi dotyczącymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przesyłam moje uwagi. W przedstawionej roboczej wersji studium teren, na którym znajduje się moja działka (obszar 192 działek, które powstały z podziału działek o nr 1/6 oraz 1/10) ma zostać przekształcony z terenów przeznaczonych do rozwoju budownictwa mieszkaniowego na tereny rolne. Nie zgadzam się na taką zmianę. Na powyższe stwierdzenie przetaczam następujące argumenty: 1. W momencie kiedy podejmowałam decyzję o zakupie tej nieruchomości (10.2008r.) obowiązywało (i nadal obowiązuje) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000 r., w którym ujęto moją nieruchomość jako przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową. Obecna propozycja zmiany na tereny rolne uderza arbitralnie w moje dobra i znacząco obniża wartość rynkową mojej nieruchomości. 2. Proponowana zmiana jest niezgodna z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który już w 2014 roku jednoznacznie stwierdził, że Gmina Czerwonak nie może zmienić przeznaczenia tego terenu. Gmina Czerwonak przegrała sprawę w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym i obecnie jest zobowiązana do wykonania wyroku Sądu. 3. W efekcie przegranej sprawy w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym Rada Gminy Czerwonak przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia” (Uchwała nr 164/XVIII/2016 Rady Gminy Czerwonak z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia” — załącznik). Gmina nie ma prawa zmieniać Studium, jeżeli na jego podstawie jest otwarte postępowanie dot. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Ponadto Gmina poniosła już koszty a także musiała zabezpieczyć w budżecie środki finansowe na wykonanie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla tego terenu. Obecny plan zmian prowadzi do sytuacji, w której można dopatrzeć się niegospodarności Rady i Wójta Gminy. 4. Naczelny Sąd Administracyjny w swoim wyroku jednoznacznie stwierdził, że ochrona przyrody nie może być traktowana wyżej niż prawo własności. Obecny, nowy kierunek Studium jednoznacznie narusza mój interes prawny oraz majątkowy i jest niezgodny z wyrokami Sądów. 5. Prowadzenie działalności rolniczej na tym terenie jest niemożliwe. Cały teren to ok. 70ha, który jest podzielony na 192 działki. Wiele działek ma wielkość poniżej 0,3ha, co nie pozwala na prowadzenie działalności rolniczej. Dodatkowo, teren ten ma bardzo niską jakość ziemi. Poniżej mapka na której widać rozdrobnienie terenu: 6. Gmina obecnie powołuje się na opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska dot. tego terenu. Pragnę zauważyć, że RDOŚ może wydać opinie ale nie jest decydem w tym zakresie i Rada Gminy musi postępować zgodnie z prawem (wyroki WSA i NSA). RDOŚ również w swoich opiniach powinno respektować te wyroki. 7. Ponadto, zgodnie z obecnymi planami, droga powiatowa Owińska — Annowo - Mielno (nr drogi 2434P), która znajduje się między Puszczą Zieloną a terenem, na którym zlokalizowana jest moja działka, ma być przebudowana i ma stać się obwodnicą aglomeracji poznańskiej. Obecnie są rozważane 4 warianty tej obwodnicy i w każdym z nich występuje ten odcinek drogi powiatowej. W tym wypadku nie ma mowy o tym, że teren mojej nieruchomości jest otuliną Puszczy Zielonki i nie może znajdować się tam żadna zabudowa. 8. Na całym terenie znajduje się infrastruktura, która jest przygotowana pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren jest uzbrojony w przyłącza energetyczne (w pozwoleniu Starosty na budowę przyłączy było wskazanie, że dotyczy to działek budowlanych). 9. Na całym terenie znajdują się nieruchomości, dla których zostały wydane już pozwolenia na budowę. Mam nadzieję, że przedstawione powyżej argumenty przekonają Radę Gminy do tego, aby nie zmieniać Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na moją niekorzyść oraz na niekorzyść pozostałych właścicieli 192 działek na tym terenie. Mam również nadzieję, że w najbliższym czasie Rada Gminy będzie kontynuowała prace nad Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zgodnie z uchwałą nr 164/XVIII/2016 Rady Gminy Czerwonak z dnia 25 lutego 2016 r. Kupiłam działkę w roku 2008 z myślą, że w najbliższych latach wraz z rodziną będziemy mogli stać się mieszkańcami tych pięknych terenów i razem z pozostałymi mieszkańcami Gminy tworzyć jej historię. W roku 2007 Gmina Czerwonak uzyskała tytuł Gminy Fair Play i sądziłam, że ten tytuł do czegoś zobowiązuje.. Czy Gmina, która ma tytuł Gminy Fair Play może działać niezgodnie z prawem? Czy jest Państwu znany jakikolwiek przykład w historii gdzie prawo działa wstecz?	dz. 1/146 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
84	15.11.2022r.	Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/41 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym: przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u> . Uzasadnienie I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium Z nieukrywaniem zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej możliwością zabudowy</u> . Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne. Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości. Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości. W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób. II. Naruszenie prawa własności Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R. Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:	dz. 1/41 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

		<p>- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,</p> <p>- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo.</p> <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <p>- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p> <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <p>- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;</p> <p>- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych.</p> <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorię uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecnictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <p>- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,</p> <p>- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r.</p> <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecnictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiegokolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakiegokolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi</p>					
--	--	--	--	--	--	--

		<p>Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
85	16.11.2022r.	<p>W związku z ogłoszeniem projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak, uprzejmie wnioskuję o zakwalifikowanie działki nr 1/78, Annowo, Owińska, jako działki budowlanej.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Działkę nabyłem w 2007 roku z myślą o budowie domu. Była w tym czasie objęta studium określającym jej status jako działki o zabudowie rezydencjonalnej. - Zaproponowane kilka lat temu zmiany studium na status działek rolnych były dla mnie jak i dla około 130 właścicieli okolicznych działek należących do „Stowarzyszenia Owińska”, dużym zaskoczeniem. - Wyrok NSA z dnia 27.05.2014 r., sygn. akt OSK 2845/12 uchylający wyrok WSA z dnia 21.08.2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, przyznał właścicielom działek rację, uchylając projekt studium z przeznaczeniem działek na rolne. <p>Aktualny projekt zmiany studium ponownie zawiera plan zmiany przeznaczenia działek, w tym mojej działki, z rezydencjalnych na rolne, co jest sprzeczne z wyrokiem sądu NSA. Wokół całej Puszczy Zielonki rozmieszczonych jest wiele osiedli i budynków. Działki sąsiadujące z moją działką są już od dawna podzielone na arealy odpowiadające zabudowie rezydencjonalnej oraz uzbrojone w prąd (ok. 70 skrzynek prądowych co 100 metrów), co utrudnia prowadzenie sensownej działalności rolnej.</p> <p>Uprzejmie proszę o uwzględnienie mojego wniosku.</p>	dz. 1/78 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
86	16.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/102 (KW nr POIP/00207478/6) orał nr 1/104 (KW nr PO IP/00207479/3) w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączoną możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p>	dz. 1/102, 1/104 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

		<p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniegowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzyl się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorięcznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
87	16.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/91 i 1/92 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywanym zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <p>- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,</p> <p>- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo.</p> <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <p>- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p> <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <p>- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;</p> <p>- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych.</p>	dz. 1/91, 1/92 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

	<p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzyl się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/PO 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/PO 585/14, WSA w Poznaniu kategorię uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/PO 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/PO 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym,</p>						
--	---	--	--	--	--	--	--

	<p>że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo. Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p>					
--	---	--	--	--	--	--

		Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.					
88	16.11.2022r.	<p>W imieniu Barbara Wein-Krajewska będącej właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonych w Owińskach, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmujących działkę ewidencyjny nr 1/199 (dalej: Nieruchomość) w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak” niniejszym na podstawie art.. I l pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020.293 t.j. z dnia 2020.02.24.) [dalej: u.p.z.p.l zgłaszam uwagi jak poniżej.</p> <p>Obecnie na terenie gminy obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które zostało sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tój . z 1999 r., Dz. U. Nr 15 poz. 139 ze zm.), zatwierdzone Uchwałą Nr 173/XXV111/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienione Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., na podstawie którego obszar składający się z w/w działek przeznaczony jest po zabudowę jednorodzinną o charakterze ekstensywnym „M2”.</p> <p>W przedstawionym projekcie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak” wyłożonym do konsultacji społecznych nieruchomości przeznaczone są na cele rolnicze w związku z czym składam uwagi sprzeciwiając się proponowanej zmianie przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p> <p>Właścicielka stoi na stanowisku, że proponowana zmiana jest zbyt daleko idącą ingerencją w prawo własności. Zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 marca 2014 r. (sygn. II OSK 518/13): Ingerencja ta jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny Z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności. W związku z tym radykalna zmiana kierunków przeznaczenia z zabudowy jednorodzinnej na cele rolnicze stanowi istotne pogwałcenie uprawnień właścicielskich. A nadto zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 8 maja 2014 r. (sygn. II SA/Po 140/14): Dopuszczalna jest zmiana miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia całości bądź części danego gruntu i to nawet wiążącą się potrzebą likwidacji całości istniejącej zabudowy, jednakże takowa ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Uzupełniając można wskazać, że zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 października 2019 r. (sygn. II OSK 2509/18): Ingerencja sferę prawa własności pozostawać musi w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów. dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W mojej opinii zmiana kierunku zagospodarowania nieruchomości w ukazanym kształcie nie ma racjonalnego bytu — w niniejszej sytuacji mamy do czynienia z rażąca zmianą przeznaczenia, co nie znajduje uzasadniania w interesie indywidualnym, jak i publicznym.</p> <p>Właścicielka wskazuje, że gmina Czerwonak zaakceptowała podział terenu na wskazane nieruchomości, których podział ewidentnie wskazuje na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z podstawowej wiedzy wynika, że tego typu podział nieruchomości nie jest uzasadniony przeznaczeniem na cele rolnicze. Na podstawie art. 29a Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, każdy wójt ślubuje sprawowanie urzędu dla dobra publicznego i pomyślności mieszkańców — w związku z tym zastanowić należy się, czy proponowane zmiany służą rzeczywiście dobru mieszkańców,</p> <p>Należy zaznaczyć, że na budowie domów jednorodzinnych gmina zyskuje nowych mieszkańców, a w związku z tym nowych podatników co wpływa korzystnie na sytuację finansową gminy Czerwonak. Zaniechanie przeznaczania gruntów na budowę mieszkaniową może doprowadzić do zastoju poziomu mieszkańców, a nawet do wyludniania. Wobec tego zabudowa mieszkaniowa leży w interesie gminy, a zatem nie ma racjonalnych celów do zmiany przeznaczenia gruntów na cele rolnicze.</p> <p>Barbara Wein-Krajewska wskazuje również, że petycją z dnia 12 marca 2021 r. wskazywano na konieczność zweryfikowania działań w zakresie wykonania Uchwały Rady Gminy Czerwonak nr 164/XVIII/2016 z 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia”, Petycję uzasadniono m.in. tym, że miejscowy plan zagospodarowania służy bezpieczeństwu mieszkańców.</p> <p>Pod pojęciem bezpieczeństwa mieszkańców rozumieć należy również, że bezpieczeństwa w zakresie granic wykonywania prawa własności, które powinno być ograniczane z daleko idącą ostrożnością i z zachowaniem zasad proporcjonalności — w niniejszej sytuacji granice te zostają przekroczone. Spółka wskazuje, że pozostawienie w Studium dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości nie naruszy ładu przestrzennego, a także nie spowoduje strat środowiskowych, które mogłyby wynikać np. z nawożenia pola sztucznymi nawozami. Pod wieloma względami można również sądzić, że spójna zabudowa mieszkaniowa ubogaci krajobraz gminy Czerwonak czyniąc je przyjaznym miejscem, w którym warto zamieszkać.</p> <p>Z ostrożności przed próbą zmiany studium w drodze uchwały, Spółka wskazuje, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w Wyroku z dnia 19 września 2014 r. (sygn. II SA/Po 585/14) stwierdził, że uchwała Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. Nr 406/LVII/2010 w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak jest niezgodna z prawem. We wskazanym wyroku WSA w Poznaniu stwierdził, że ustalenie właściwych proporcji pomiędzy chronionymi dobrami (w tym przypadku zasadą ochrony prawa własności i ochrony przyrody), także wyważenie interesu indywidualnego i publicznego powinno nastąpić z uwzględnieniem przepisów Konstytucji. a szczególności art. 64 ust. 3 II ; art. 31 3 Konstytucji RP a lalce przepisów o ochronie przyrody w zakresie jakim wprowadzając określone formy ochrony przyrody. dopuszcza ona wprowadzenie ograniczeń w zakresie możliwości ograniczenia prawa zabudowy nieruchomości. WSA w Poznaniu jednoznacznie stwierdził, że nie dokonano prawidłowej analizy dotyczącej przyjętych rozwiązań, stwierdzono nadto, że wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajduje się działka skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia.</p> <p>Wobec powyższych rozważań stwierdzić należy, że zasadne jest utrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania terenów, na którym znajduje się działka ewidencyjny nr 1/199. którą wskazano na wstępie pisma.</p> <p>Przedstawione w niniejszym piśmie uwagi stanowią zwartą, logiczną i racjonalną argumentację przemawiającą za zasadnością uznania sprzeciwu w zakresie proponowanej zmiany przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p>	dz. 1/199 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
89	16.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/91 i 1/92 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej</u> możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając</p>	dz. 1/91, 1/92 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

	<p>biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategoriycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R. Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzyl się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategoriycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktycznie i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową</p>					
--	---	--	--	--	--	--

	<p>rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmian uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w</p>					
--	---	--	--	--	--	--

		<p>wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13, jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstepuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczucie sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
90	16.11.2022 r.	<p>Będąc właścicielami niezabudowanej nieruchomości położonej w Owińskach, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie, obejmującej działkę numer ewidencyjny 1/138 w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak” niniejszym na podstawie art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020.293 t.j. z dnia 2020.02.24.) zgłaszamy uwagi jak poniżej.</p> <p>Obecnie na terenie Gminy obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które zostało sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z 1999 r., Dz. U. Nr 15 poz. 139 ze zm.), zatwierdzone Uchwałą Nr 173/XXVIII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienione Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., na podstawie którego obszar składający się m.in. z naszej działki przeznaczony jest po zabudowę jednorodzinną o charakterze ekstensywnym „M2”.</p> <p>W przedstawionym obecnie projekcie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak”, wyłożonym do konsultacji społecznych, następuje zmiana przeznaczenia w/w nieruchomości — na cele rolnicze, w związku z czym składamy uwagi sprzeciwiając się proponowanej zmianie w projekcie Studium.</p> <p>Po pierwsze proponowana zmiana jest zbyt daleko idącą ingerencją w prawo własności. Zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 marca 2014 r. (sygn. II OSK 518/13): „Ingerencja ta jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności. W związku z tym radykalna zmiana kierunków przeznaczenia z zabudowy jednorodzinnej na cele rolnicze stanowi istotne pogwałcenie uprawnień właścicielskich. A nadto zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 8 maja 2014 r. (sygn. II SA/Po 140/14): „Dopuszczalna jest zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia całości bądź części danego gruntu i to nawet wiążąca się z potrzebą likwidacji całości istniejącej zabudowy, jednakże takowa ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć.” Uzupełniająco można wskazać, że zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 października 2019 r. (sygn. II OSK 2509/18): „Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia.,,</p> <p>Po drugie zmiana kierunku zagospodarowania nieruchomości w ukazanym kształcie nie znajduje uzasadniania w interesie indywidualnym, jak i publicznym. Gmina Czerwonak zaakceptowała podział terenu na nieruchomości, których wielkość ewidentnie wskazuje na zabudowę mieszkaniową jednorodziną — tego typu podział nieruchomości nie jest uzasadniony przeznaczeniem na cele rolnicze. Na podstawie art. 29a Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, każdy wójt ślubuje sprawowanie urzędu dla dobra publicznego i pomyślności mieszkańców — w związku z tym zastanowić należy się, czy proponowana zmiana służy rzeczywistości dobru mieszkańców.</p> <p>Warto zaznaczyć, że na budowie domów jednorodzinnych gmina zyskuje nowych mieszkańców, a w związku z tym nowych podatników co wpływa korzystnie na sytuację finansową gminy Czerwonak. Zaniechanie przeznaczania gruntów na budowę mieszkaniową może doprowadzić do zastoju w liczbie mieszkańców, a nawet do wyludniania. Wobec tego zabudowa mieszkaniowa leży w interesie gminy, a zatem nie ma racjonalnych powodów do zmiany przeznaczenia gruntów na cele rolnicze.</p> <p>Pragniemy także powołać się na petycję skierowaną do Wójta Gminy Czerwonak z dnia 12 marca 2021 r. w której to wskazywano na konieczność zweryfikowania działań w zakresie wykonania Uchwały Rady Gminy Czerwonak nr 164/XVIII/2016 z 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia”. Petycję uzasadniono m.in. tym, że miejscowy plan zagospodarowania służy bezpieczeństwu mieszkańców. Pod pojęciem bezpieczeństwa mieszkańców rozumieć należy również bezpieczeństwo w zakresie granic wykonywania prawa własności, które powinno być ograniczane z daleko idącą ostrożnością i z zachowaniem zasad proporcjonalności w niniejszej sytuacji granice te zostają przekroczone. Pozostawienie w Studium dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości nie naruszy ładu przestrzennego, a także nie spowoduje strat środowiskowych, które mogłyby wynikać np. z nawożenia pola sztucznymi nawozami. Pod wieloma względami można również sądzić, że spójna zabudowa mieszkaniowa ubogaci krajobraz gminy Czerwonak czyniąc je miejscem przyjaznym i atrakcyjnym, w którym warto zamieszkać.</p> <p>Dodatkowo przypominamy także, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w Wyroku z dnia 19 września 2014 r. (sygn. II SA/Po 585/14) stwierdził, że uchwała Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. Nr 406/LVII/2010 w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak jest niezgodna z prawem. We wskazanym wyroku WSA w Poznaniu stwierdził, że „ustalenie właściwych proporcji pomiędzy chronionymi dobrami (w tym przypadku zasadą ochrony prawa własności i ochrony przyrody), a także wyważenie interesu indywidualnego i publicznego powinno nastąpić z uwzględnieniem przepisów Konstytucji, a w szczególności art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP a także przepisów ustawy o ochronie przyrody w zakresie w jakim wprowadzając określone formy ochrony przyrody, dopuszcza ona wprowadzenie ograniczeń w zakresie możliwości ograniczania prawa zabudowy nieruchomości”. WSA w Poznaniu jednoznacznie stwierdził, że nie dokonano prawidłowej analizy dotyczącej przyjętych rozwiązań, stwierdzono nadto, że wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajduje się nasza działka, nie ma dostatecznego uzasadnienia.</p> <p>Wobec powyższych rozważań wnosimy o uznanie zasadności naszego sprzeciwu w zakresie proponowanej zmiany przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium i utrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania terenów, na których znajduje się nasza działka, numer ewidencyjny 1/138.</p>	dz. 1/138 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
91	16.11.2022 r.	<p>W imieniu własnym będącym właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w Owińskach gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmujących działkę ewidencyjny nr 1/192 (dalej: Nieruchomość) w związku z "łożeniem do publicznego wglądu projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy</p>	dz. 1/192 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu

		<p>Czerwonak" niniejszym na podstawie art.. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020.293 t.j. z dnia 202002,24.) [dalej: u.p.z.p. zgłaszam uwagi jak poniżej.</p> <p>Obecnie na terenie gminy obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które zostało sporządzone w oparciu o nieobowiązującą Już ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z 1999 r., Dz U. Nr 15 poz. 139 ze zm.), zatwierdzone Uchwałą Nr 173/XXVIII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienione Uchwałą Nr 219/XXXV/2()OO Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., na podstawie którego obszar składający się z w/w działek przeznaczony jest po zabudowę jednorodzinną o charakterze ekstensywnym.</p> <p>W przedstawionym projekcie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak” wyłożonym do konsultacji społecznych nieruchomości przeznaczone są na cele rolnicze w związku z czym składam uwagi sprzeciwiając się proponowanej zmianie przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p> <p>Wyrażam stanowisko, że proponowana zmiana jest zbyt daleko idącą ingerencją w prawo własności. Zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 marca 2014 r. (sygn. II OSK 518/13): Ingerencja ta jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny Z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności. W związku z tym radykalna zmiana kierunków przeznaczenia z zabudowy jednorodzinnej na cele rolnicze stanowi istotne pogwałcenie uprawnień właścicielskich. A nadto zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 8 maja 2014 r. (sygn. II SA/Po 140/14): Dopuszczalna jest zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia całości bądź części danego gruntu i to nawet wiążąca się z potrzebą likwidacji całości istniejącej zabudowy, jednakże takowa ingerencja prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Uzupełniając można wskazać, że zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 października 2019 r. (sygn. II OSK 2509/18): Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W mojej opinii zmiana kierunku zagospodarowania nieruchomości w ukazanym kształcie nie ma racjonalnego bytu — w niniejszej sytuacji mamy do czynienia z rażąca zmiana przeznaczenia, co nie znajduje uzasadniania w interesie indywidualnym, jak i publicznym.</p> <p>Wskazuję, że gmina Czerwonak zaakceptowała podział terenu na wskazane nieruchomości, których podział ewidentnie wskazuje na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną — z podstawowej wiedzy wynika, że tego typu podział nieruchomości nie jest uzasadniony przeznaczeniem na cele rolnicze. Na podstawie art. 29a Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, każdy wójt ślubuje sprawowanie urzędu dla dobra publicznego i pomyślności mieszkańców — w związku z tym zastanowić należy się, czy proponowane zmiany służą rzeczywiście dobru mieszkańców.</p> <p>Należy zaznaczyć, że na budowie domów jednorodzinnych gmina zyskuje nowych mieszkańców, a w związku z tym nowych podatników co wpływa korzystnie na sytuację finansową gminy Czerwonak, Zaniechanie przeznaczania gruntów na budowę mieszkaniową może doprowadzić do zastoju poziomu mieszkańców, a nawet do wyludniania, Wobec tego zabudowa mieszkaniowa leży w interesie gminy, a zatem nie ma racjonalnych celów do zmiany przeznaczenia gruntów na cele rolnicze.</p> <p>Wskazuję również, że petycją z dnia 12 marca 2021 r. wskazywano na konieczność zweryfikowania działań w zakresie wykonania Uchwały Rady Gminy Czerwonak nr 164/XVIII/2016 z 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia” Petycję uzasadniono m.in. tym, że miejscowy plan zagospodarowania służy bezpieczeństwu mieszkańców.</p> <p>Pod pojęciem bezpieczeństwa mieszkańców rozumieć należy również, że bezpieczeństwa w zakresie granic wykonywania prawa własności, które powinno być ograniczane z daleko idącą ostrożnością i z zachowaniem zasad proporcjonalności — w niniejszej sytuacji granice te zostają przekroczone. Spółka wskazuje, że pozostawienie w Studium dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości nie naruszy ładu przestrzennego, a także nie spowoduje strat środowiskowych, które mogłyby wynikać np. z nawożenia pola sztucznymi nawozami. Pod wieloma względami można również sądzić, że spójna zabudowa mieszkaniowa ubogaci krajobraz gminy Czerwonak czyniąc je przyjaznym miejscem, w którym warto zamieszkać.</p> <p>Z ostrożności przed próbą zmiany studium w drodze uchwały, Spółka wskazuje, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w Wyroku z dnia 19 września 2014 r. (sygn. II SA/Po 585/14) stwierdził, że uchwała Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. Nr 406/LVII/2010 w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak jest niezgodna z prawem. We wskazanym wyroku WSA w Poznaniu stwierdził, że ustalenie właściwych proporcji pomiędzy chronionymi dobrami (w tym przypadku zasadą ochrony prawa własności i ochrony przyrody), a także wyważenie interesu indywidualnego i publicznego powinno nastąpić z uwzględnieniem przepisów Konstytucji, a w szczególności art. 64 ust. 3 w związku art. 31 ust. 3 Konstytucji RP a także przepisów ustawy o ochronie przyrody w zakresie w jakim wprowadzając określone formy ochrony przyrody, ona uprowadzenie ograniczeń zakresie możliwości ograniczania prawa zabudowy nieruchomości. WSA w Poznaniu jednoznacznie stwierdził, Ze nie dokonano prawidłowej analizy dotyczącej przyjętych rozwiązań, stwierdzono nadto, że wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajduje się działka skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia.</p> <p>Wobec powyższych rozważań stwierdzić należy, że zasadne jest utrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania terenów, na którym znajduje się działka ewidencyjny nr 1/192 którą wskazano na wstępie pisma.</p> <p>Przedstawione w niniejszym piśmie uwagi stanowią zwartą, logiczną i racjonalną argumentację przemawiającą za zasadnością uznania sprzeciwu w zakresie proponowanej zmiany przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p>					zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
92	16.11.2022 r.	<p>Jako właściciel działek o numerach 1/154, 1/160 położonych na terenie wsi Annowo w związku z toczącymi się pracami planistycznymi zgłaszam następujące uwagi do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak.</p> <p>Chcę zaznaczyć, że planowane przez Gminę przeznaczenie terenu, na którym znajdują się wyżej wymienione działki stanowiące mają własność jako terenów produkcji rolnej jest bezpodstawne, a przede wszystkim narusza w oczywisty sposób moje prawo własności i naraża mnie na znaczne straty finansowe.</p> <p>Założenia przyjęte przez Gminę w projekcie studium nie mają żadnego racjonalnego uzasadnienia zwłaszcza jeśli weźmie się pod uwagę fakt, że podjęta w przeszłości przez Radę Gminy Czerwonak uchwała o zmianie Studium, m.in. zmieniająca przeznaczenie terenu na którym znajdują się moje działki z budownictwa jednorodzinnego na działalność rolną została ostatecznie uchylona mocą wyroku NSA. Wskazania, które zawarł ten sąd w swoim wyroku winny być brane pod uwagę w działalności uchwałotwórczej Gminy. Sąd wskazał jednoznacznie, że ochrona przyrody stawiana jako uzasadnienie zmiany przeznaczenia terenu nie może być uznana za ważniejszą od ochrony prawa własności. NSA dało wyraz przekonaniu, że Gmina w ramach działalności planistycznej konkretnie w odniesieniu do terenu gdzie znajdują się moje działki nie może dokonywać tak radykalnej zmiany przeznaczenia tego terenu jaka dokonała się w treści uchylonej uchwały.</p> <p>Powtórzenie w ramach aktualnie prowadzonych prac planistycznych (studium) tych samych zamierzeń jest równoznaczne z lekceważeniem przez Gminę wskazań i zapatrywań prawnych NSA.</p> <p>W konsekwencji nawet gdyby Gmina podjęła uchwałę o treści wynikającej z aktualnie prezentowanych projektów to uchwała taka spotka się z reakcją na drodze prawnej właścicieli nieruchomości, w tym mnie. Przewidywać należy, że kolejna uchwała także zostanie wyeliminowana z obrotu prawnego przez sądy administracyjne. Zasadne jest więc pytanie o sens prowadzenia przez Gminę prac w dotychczas zaprezentowanym kierunku. Teoretycznie, gdyby zamierzenia Gminy weszły w życie doszłoby do sytuacji, w której teren, na którym znajdują się zakupione przeze mnie działki stałyby się terenem rolniczym. Każdy z właścicieli miałby wg tych zamierzeń na działce o przeciętnej wielkości ok 3000 m2 prowadzić działalność rolną - wielkoobszarową. Nasuwa się oczywisty wniosek, że spełnienie zamierzeń Gminy prowadzi do rozwiązań nielogicznych. Ja natomiast jako właściciel jestem wystawiany na groźbę utraty przez nabytą przeze mnie nieruchomość wartości do poziomu kilku tysięcy złotych.</p> <p>Chcę podkreślić, że działania Gminy niosą za sobą określone i konkretne konsekwencje finansowe. Kupując działki kierowałem się tym, że w ówczesnym studium teren, na którym się one znajdowały przeznaczony był pod budownictwo mieszkaniowe. Mógłbym więc z dużą dozą podobieństwa zakładać, że dla tych działek zostanie uchwalony MPZP pozwalający na ich zagospodarowanie zgodnie z kierunkami wynikającymi ze studium. Była to podstawa do wydatkowania na zakup określonej dużej kwoty (cena jednej działki to ok 120 tys zł). Aktualnie w skutek nieprzemyślnych i nie mających racjonalnego uzasadnienia działań Gminy od wielu lat utrzymuje się stan, w którym działki nie mogą być wykorzystane na cele budownictwa mieszkaniowego, a zatem nie jestem w stanie zarobkować np. poprzez sprzedaż działek lub budowę na nich domu jednorodzinnego. Wskutek upływu czasu ponoszę więc znaczną stratę finansową i analizując działania Gminy rozważam skierowanie wobec niej żądania odszkodowawczego z tytułu poniesionej straty.</p> <p>Wskazując na powyższą argumentację wnoszę o uwzględnienie w ramach prac nad nowym studium następujących wskazań: ustalenie dla terenu na którym znajdują się należące do mnie działki o numerach 1/154, 1/160 przeznaczenia na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>	dz. 1/154, 1/160 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

93	16.11.2022 r. 16.11.2022 r. (mail + załącznik)	<p>W imieniu własnym będącym właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w Owińskach gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmujących działkę ewidencyjny nr 1/174 (dalej: Nieruchomość) w związku z "łożeniem do publicznego wglądu projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak" niniejszym na podstawie art.. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020.293 t.j. z dnia 202002,24.) [dalej: u.p.z.p. zgłaszam uwagi jak poniżej.</p> <p>Obecnie na terenie gminy obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które zostało sporządzone w oparciu o nieobowiązującą Już ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z 1999 r., Dz U. Nr 15 poz. 139 ze zm.), zatwierdzone Uchwałą Nr 173/XXVIII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienione Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., na podstawie którego obszar składający się z w/w działek przeznaczony jest po zabudowę jednorodzinną o charakterze ekstensywnym.</p> <p>W przedstawionym projekcie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak” wyłożonym do konsultacji społecznych nieruchomości przeznaczone są na cele rolnicze w związku z czym składam uwagi sprzeciwiając się proponowanej zmianie przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p> <p>Wyrażam stanowisko, że proponowana zmiana jest zbyt daleko idącą ingerencją w prawo własności. Zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 marca 2014 r. (sygn. II OSK 518/13): Ingerencja ta jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny Z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności. W związku z tym radykalna zmiana kierunków przeznaczenia z zabudowy jednorodzinnej na cele rolnicze stanowi istotne pogwałcenie uprawnień właścicielskich. A nadto zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 8 maja 2014 r. (sygn. II SA/Po 140/14): Dopuszczalna jest zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia całości bądź części danego gruntu i to nawet wiążąca się z potrzebą likwidacji całości istniejącej zabudowy, jednakże takowa ingerencja prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Uzupełniając można wskazać, że zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 października 2019 r. (sygn. II OSK 2509/18): Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W mojej opinii zmiana kierunku zagospodarowania nieruchomości w ukazanym kształcie nie ma racjonalnego bytu — w niniejszej sytuacji mamy do czynienia z rażąca zmiana przeznaczenia, co nie znajduje uzasadniania w interesie indywidualnym, jak i publicznym.</p> <p>Wskazuję, że gmina Czerwonak zaakceptowała podział terenu na wskazane nieruchomości, których podział ewidentnie wskazuje na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną — z podstawowej wiedzy wynika, że tego typu podział nieruchomości nie jest uzasadniony przeznaczeniem na cele rolnicze. Na podstawie art. 29a Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, każdy wójt ślubuje sprawowanie urzędu dla dobra publicznego i pomyślności mieszkańców — w związku z tym zastanowić należy się, czy proponowane zmiany służą rzeczywiście dobru mieszkańców.</p> <p>Należy zaznaczyć, że na budowie domów jednorodzinnych gmina zyskuje nowych mieszkańców, a w związku z tym nowych podatników co wpływa korzystnie na sytuację finansową gminy Czerwonak, Zaniechanie przeznaczania gruntów na budowę mieszkaniową może doprowadzić do zastoju poziomu mieszkańców, a nawet do wyludniania, Wobec tego zabudowa mieszkaniowa leży w interesie gminy, a zatem nie ma racjonalnych celów do zmiany przeznaczenia gruntów na cele rolnicze.</p> <p>Wskazuję również, że petycją z dnia 12 marca 2021 r. wskazywano na konieczność zweryfikowania Uchwały Rady Gminy Czerwonak nr 164/XVIII/2016 z 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia” Petycję uzasadniono m.in. tym, że miejscowy plan zagospodarowania służy bezpieczeństwu mieszkańców.</p> <p>Pod pojęciem bezpieczeństwa mieszkańców rozumieć należy również, że bezpieczeństwa w zakresie granic wykonywania prawa własności, które powinno być ograniczane z daleko idącą ostrożnością i z zachowaniem zasad proporcjonalności — w niniejszej sytuacji granice te zostają przekroczone. Spółka wskazuje, że pozostawienie w Studium dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości nie naruszy ładu przestrzennego, a także nie spowoduje strat środowiskowych, które mogłyby wynikać np. z nawożenia pola sztucznymi nawozami. Pod wieloma względami można również sądzić, że spójna zabudowa mieszkaniowa ubogaci krajobraz gminy Czerwonak czyniąc je przyjaznym miejscem, w którym warto zamieszkać.</p> <p>Z ostrożności przed próbą zmiany studium w drodze uchwały, Spółka wskazuje, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w Wyroku z dnia 19 września 2014 r. (sygn. II SA/Po 585/14) stwierdził, że uchwała Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. Nr 406/LVII/2010 w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak jest niezgodna z prawem. We wskazanym wyroku WSA w Poznaniu stwierdził, że ustalenie właściwych proporcji pomiędzy chronionymi dobrami (w tym przypadku zasadą ochrony prawa własności i ochrony przyrody), a także wyważenie interesu indywidualnego i publicznego powinno nastąpić z uwzględnieniem przepisów Konstytucji, a w szczególności art. 64 ust. 3 w związku art. 31 ust. 3 Konstytucji RP a także przepisów ustawy o ochronie przyrody w zakresie w jakim wprowadzając określone formy ochrony przyrody, ona uprowadzenie ograniczeń zakresie możliwości ograniczania prawa zabudowy nieruchomości. WSA w Poznaniu jednoznacznie stwierdził, Ze nie dokonano prawidłowej analizy dotyczącej przyjętych rozwiązań, stwierdzono nadto, że wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajduje się działka skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia.</p> <p>Wobec powyższych rozważań stwierdzić należy, że zasadne jest utrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania terenów, na którym znajduje się działka ewidencyjny nr 1/174 którą wskazano na wstępie pisma.</p> <p>Przedstawione w niniejszym piśmie uwagi stanowią zwartą, logiczną i racjonalną argumentację przemawiającą za zasadnością uznania sprzeciwu w zakresie proponowanej zmiany przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p>	dz. 1/174 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
94	16.11.2022 r	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr nr 1/25 (KW PO1P/00228184/1) oraz nr 1/33 (KW PO1P/00228193/7) w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej</u> możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategorię sprzeciwu wobec</p>	dz. 1/25, 1/33 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

	<p>dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SAIPo 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategoriycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecnictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie</p>					
--	---	--	--	--	--	--

		<p>dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiejkolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej opinii — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu. Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
95	16.11.2022 r.	<p>Marek Hodura będącym właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w Owińskach, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmujących działkę ewidencyjny nr 1/167 w związku z »wyłożeniem do publicznego wglądu projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak” niniejszym na podstawie art.. II pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020.293 t.j. z dnia 2020.02.24.) [dalej. u.p.z.p.] zgłaszam uwagi jak poniżej.</p> <p>Obecnie na terenie gminy obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które zostało sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z 1999 r., Dz. U. Nr 15 poz. 139 ze zm.), zatwierdzone Uchwałą Nr 173/XXV111/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienione Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., na podstawie którego obszar składający się z w/w działek przeznaczony Jest po zabudowę jednorodzinną o charakterze ekstensywnym</p> <p>W przedstawionym projekcie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak” wyłożonym do konsultacji społecznych nieruchomości przeznaczone są na cele rolnicze w związku z czym składam uwagi sprzeciwiając się proponowanej zmianie przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p> <p>Wyrażam stanowisko, że proponowana zmiana jest zbyt daleko idącą ingerencją w prawo własności, Zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 marca 2014 r. (sygn. II OSK 518/13): Ingerencja ta jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności. W związku z tym radykalna zmiana kierunków przeznaczenia z zabudowy jednorodzinnej na cele rolnicze stanowi istotne pogwałcenie uprawnień właścicielskich. A nadto zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 8 maja 2014 r. (sygn II SA/Po 140/14): Dopuszczalna jest zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia całości bądź części danego gruntu i to nawet wiążąca się potrzebą likwidacji całości istniejącej zabudowy, jednakże takowa ingerencja prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Uzupełniając można wskazać, że zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 października 2019 r. (sygn. II OSK 2509/18): Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W mojej opinii zmiana kierunku zagospodarowania nieruchomości w ukazanym kształcie nie ma racjonalnego bytu — w niniejszej sytuacji mamy do czynienia z rażąca zmianą przeznaczenia, co nie znajduje uzasadniania w interesie indywidualnym, jak i publicznym.</p> <p>Wskazuję, że gmina Czerwonak zaakceptowała podział terenu na wskazane nieruchomości, których podział ewidentnie wskazuje na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną — z podstawowej wiedzy wynika, że tego typu podział nieruchomości nie jest uzasadniony przeznaczeniem na cele rolnicze. Na podstawie art. 29a Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, każdy wójt ślubuje sprawowanie urzędu dla dobra publicznego i pomyślności mieszkańców — w związku z tym zastanowić należy się, czy proponowane zmiany służą rzeczywiście dobru mieszkańców,</p> <p>Należy zaznaczyć że na budowie domów jednorodzinnych gmina zyskuje nowych mieszkańców, a w związku z tym nowych podatników co wpływa korzystnie na sytuację finansową gminy Czerwonak. Zaniechanie przeznaczania gruntów na budowę mieszkaniową może doprowadzić do zastoju poziomu mieszkańców, a nawet do wyludniania. Wobec tego zabudowa mieszkaniowa leży w interesie gminy, a zatem nie ma racjonalnych celów do zmiany przeznaczenia gruntów na cele rolnicze.</p> <p>Wskazuję również, że petycją z dnia 12 marca 2021 wskazywano na konieczność zweryfikowania działań w zakresie wykonania Uchwały Rady Gminy Czerwonak nr 164/XVIII/2016 z 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia”. Petycję uzasadniono m.in. tym, że miejscowy plan zagospodarowania służy bezpieczeństwu mieszkańców.</p> <p>Pod pojęciem bezpieczeństwa mieszkańców rozumieć należy również, że bezpieczeństwa w zakresie granic wykonywania prawa własności, które powinno być ograniczane z daleko idącą ostrożnością i z zachowaniem zasad proporcjonalności — w niniejszej sytuacji granice te zostają przekroczone. Spółka wskazuje, że pozostawienie w Studium dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości nie naruszy ładu przestrzennego, a także nie spowoduje strat środowiskowych, które mogłyby wynikać np. z nawożenia pola sztucznymi nawozami. Pod wieloma względami można również sądzić, że spójna zabudowa mieszkaniowa ubogaci krajobraz gminy Czerwonak czyniąc je przyjaznym miejscem, w którym warto zamieszkać.</p> <p>Z ostrożności przed próbą zmiany studium w drodze uchwały, Spółka wskazuje, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w Wyroku z dnia 19 września 2014 r. (sygn. II SA/Po 585/14) stwierdził, że uchwała Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r, Nr 406/LVII/2010 w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak jest niezgodna z prawem. We wskazanym wyroku WSA w Poznaniu stwierdził, że ustalenie właściwych proporcji pomiędzy chronionymi dobrami (w tym przypadku zasadą ochrony prawa własności i ochrony przyrody), a także wyważenie interesu indywidualnego i publicznego powinno nastąpić z uwzględnieniem przepisów Konstytucji, a szczególności art. 64 ust. 3 : art. 31 ust. 3 Konstytucji RP także przepisów ustawy o ochronie przyrody zakresie w jakim wprowadzając określone formy ochrony przyrody, dopuszcza ona wprowadzenie ograniczeń zakresie molowości ograniczania prawa zabudowy nieruchomości. WSA w Poznaniu jednoznacznie stwierdził, że nie dokonano prawidłowej analizy dotyczącej przyjętych rozwiązań, stwierdzono nadto, że wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajduje się działka skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia.</p> <p>Wobec powyższych rozważań stwierdzić należy, że zasadne jest utrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania terenów, na którym znajduje się działka ewidencyjny nr 1/167 którą wskazano na wstępie pisma.</p> <p>Przedstawione w mniejszym piśmie uwagi stanowią zwartą, logiczną i racjonalną argumentację przemawiającą za zasadnością uznania sprzeciwu w zakresie proponowanej zmiany przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p>	1/167 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

96	16.11.2022 r.	<p>W imieniu Spółki Osiedle Zielonka będącej właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w Owińskach, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmujących działki ewidencyjne nr 1/114, 1/115, 1/116, 1/117, 1/118, 1/119, 1/120, 1/121, 1/122, 1/123, 1/124, 1/125, 1/126, 1/127, 1/129, 1/134, 1/137, 1/150, 1/162, 1/164, 1/168, 1/171, 1/81, 1/182, 1/184, 1/185, 1/186, 1/194, 1/201 (dalej: Nieruchomości) w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak” niniejszym na podstawie art.. II pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020.293 t.j. z dnia 2020.02.24.) [dalej. u.p.z.p.] zgłaszam uwagi jak poniżej.</p> <p>Obecnie na terenie gminy obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które zostało sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z 1999 r., Dz. U. Nr 15 poz. 139 ze zm.), zatwierdzone Uchwałą Nr 173/XXV111/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienione Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., na podstawie którego obszar składający się z w/w działek przeznaczony Jest po zabudowę jednorodzinną o charakterze ekstensywnym</p> <p>W przedstawionym projekcie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak” wyłożonym do konsultacji społecznych nieruchomości przeznaczone są na cele rolnicze w związku z czym składam uwagi sprzeciwiając się proponowanej zmianie przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p> <p>Wyrażam stanowisko, że proponowana zmiana jest zbyt daleko idącą ingerencją w prawo własności, Zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 marca 2014 r. (sygn. II OSK 518/13): Ingerencja ta jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności. W związku z tym radykalna zmiana kierunków przeznaczenia z zabudowy jednorodzinnej na cele rolnicze stanowi pogwałcenie uprawnień właścicielskich. A nadto zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 8 maja 2014 r. (sygn II SA/Po 140/14): Dopuszczalna jest zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia całości bądź części danego gruntu i to nawet wiążąca się potrzebą likwidacji całości istniejącej zabudowy, jednakże takowa ingerencja prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Uzupełniając można wskazać, że zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 października 2019 r. (sygn. II OSK 2509/18): Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W mojej opinii zmiana kierunku zagospodarowania nieruchomości w ukazanym kształcie nie ma racjonalnego bytu — w niniejszej sytuacji mamy do czynienia z rażąca zmianą przeznaczenia, co nie znajduje uzasadniania w interesie indywidualnym, jak i publicznym.</p> <p>Wskazuję, że gmina Czerwonak zaakceptowała podział terenu na wskazane nieruchomości, których podział ewidentnie wskazuje na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną — z podstawowej wiedzy wynika, że tego typu podział nieruchomości nie jest uzasadniony przeznaczeniem na cele rolnicze. Na podstawie art. 29a Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, każdy wójt ślubuje sprawowanie urzędu dla dobra publicznego i pomyślności mieszkańców — w związku z tym zastanowić należy się, czy proponowane zmiany służą rzeczywiście dobru mieszkańców,</p> <p>Należy zaznaczyć że na budowie domów jednorodzinnych gmina zyskuje nowych mieszkańców, a w związku z tym nowych podatników co wpływa korzystnie na sytuację finansową gminy Czerwonak. Zaniechanie przeznaczania gruntów na budowę mieszkaniową może doprowadzić do zastoju poziomu mieszkańców, a nawet do wyludniania. Wobec tego zabudowa mieszkaniowa leży w interesie gminy, a zatem nie ma racjonalnych celów do zmiany przeznaczenia gruntów na cele rolnicze.</p> <p>Wskazuję również, że petycją z dnia 12 marca 2021 wskazywano na konieczność zweryfikowania działań w zakresie wykonania Uchwały Rady Gminy Czerwonak nr 164/XVIII/2016 z 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia”. Petycję uzasadniono m.in. tym, że miejscowy plan zagospodarowania służy bezpieczeństwu mieszkańców.</p> <p>Pod pojęciem bezpieczeństwa mieszkańców rozumieć należy również, że bezpieczeństwa w zakresie granic wykonywania prawa własności, które powinno być ograniczane z daleko idącą ostrożnością i z zachowaniem zasad proporcjonalności — w niniejszej sytuacji granice te zostają przekroczone. Spółka wskazuje, że pozostawienie w Studium dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości nie naruszy ładu przestrzennego, a także nie spowoduje strat środowiskowych, które mogłyby wynikać np. z nawożenia pola sztucznymi nawozami. Pod wieloma względami można również sądzić, że spójna zabudowa mieszkaniowa ubogaci krajobraz gminy Czerwonak czyniąc je przyjaznym miejscem, w którym warto zamieszkać.</p> <p>Z ostrożności przed próbą zmiany studium w drodze uchwały, Spółka wskazuje, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w Wyroku z dnia 19 września 2014 r. (sygn. II SA/Po 585/14) stwierdził, że uchwała Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r, Nr 406/LVII/2010 w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak jest niezgodna z prawem. We wskazanym wyroku WSA w Poznaniu stwierdził, że ustalenie właściwych proporcji pomiędzy chronionymi dobrami (w tym przypadku zasadą ochrony prawa własności i ochrony przyrody), a także wyważenie interesu indywidualnego i publicznego powinno nastąpić z uwzględnieniem przepisów Konstytucji, a szczególności art. 64 ust. 3 : art. 31 ust. 3 Konstytucji RP także przepisów ustawy o ochronie przyrody zakresie w jakim wprowadzając określone formy ochrony przyrody, dopuszcza ona wprowadzenie ograniczeń zakresie molowości ograniczania prawa zabudowy nieruchomości. WSA w Poznaniu jednoznacznie stwierdził, że nie dokonano prawidłowej analizy dotyczącej przyjętych rozwiązań, stwierdzono nadto, że wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajduje się działka skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia.</p> <p>Wobec powyższych rozważań stwierdzić należy, że zasadne jest utrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania terenów, na którym znajduje się działki ewidencyjne nr 1/114, 1/115, 1/116, 1/117, 1/118, 1/119, 1/120, 1/121, 1/122, 1/123, 1/124, 1/125, 1/126, 1/127, 1/129, 1/134, 1/137, 1/150, 1/162, 1/164, 1/168, 1/171, 1/81, 1/182, 1/184, 1/185, 1/186, 1/194, 1/201 które wskazano na wstępie pisma.</p> <p>Przedstawione w mniejszym piśmie uwagi stanowią zwartą, logiczną i racjonalną argumentację przemawiającą za zasadnością uznania sprzeciwu w zakresie proponowanej zmiany przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p>	1/114, 1/115, 1/116, 1/117, 1/118, 1/119, 1/120, 1/121, 1/122, 1/123, 1/124, 1/125, 1/126, 1/127, 1/129, 1/134, 1/137, 1/150, 1/162, 1/164, 1/168, 1/171, 1/81, 1/182, 1/184, 1/185, 1/186, 1/194, 1/201 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
97	16.11.2022 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/76 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązanie co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej</u> możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczynami, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając</p>	dz. 1/76 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

	<p>biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategoriycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R. Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wygekwotać od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzyl się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategoriycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową</p>					
--	---	--	--	--	--	--

	<p>rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w</p>					
--	--	--	--	--	--	--

		<p>wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13, jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczucie sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
98	16.11.2022r.	<p>Jestem właścicielem nieruchomości — działki 1/50, położonej w m. Owińska, w rejonie wsi Annowo (objęta księgą wieczystą KW Numer POIP/00228217/2). W związku z przyjęciem w dniu 26 czerwca 2014r. przed Radę Gminy uchwały z Uchwały Nr 400/X LII I V/2014, niniejszym wnoszę o ustalenie w studium dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo, przeznaczenia nieruchomości obejmującego działkę nr 1/50 jako tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego w zabudowie ekstensywnej (zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalonym w dniu 14 czerwca 2000r. uchwałą Nr 173/ XX V H 1/2000; obowiązującym do 16 września 2010r.).</p> <p>Jednocześnie wnioskuję o umieszczenie w studium zapisów pozwalających na zachowanie walorów krajobrazowych oraz zapewnienie kryterium ekstensywności zabudowy przedmiotowego terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalenie maksymalnie 15% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki; ograniczenie wysokości domów do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe ; - uniemożliwienie dalszego podziału gruntów poprzez wprowadzenie minimalnej wielkości działki na poziomie 2500m2, - ustalenie nachylenia połaci dachowych na poziomie 25-40 stopni; - na działkach graniczących bezpośrednio z drogą powiatową określić obowiązek urządzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości 3m; <p>Uzasadnienie</p> <p>Jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/50 położonej w Owińskich, na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Działka nr 1/50 powstała w wyniku podziału działki o nr 1/6, obręb Owińska.</p> <p>W/w działki w studium obowiązującym podczas nabycia nieruchomości (uchwała Nr 173/ XXV H 1/2000 z 14 czerwca 2000r.) oznaczone zostały symbolem M2-tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonych standardach) i letniskowego o zabudowie ekstensywnej.</p> <p>W dniu 16 września 2010 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę Nr 406/LVII X/2010 w sprawie zmiany studium, na skutek której „Łąki annowskie” objęte zostały zakazem jakiegokolwiek zabudowy. Z miana studium stanowiła uzasadnienie dla przeznaczenia „Łąk annowskich” pod tereny rolnicze, na których obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji zabudowy (uchwała Nr 116/ XI V/2011 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 listopada 2011r. w sprawie miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo)</p> <p>Mając na uwadze, że „Studium...” wiąże zarówno organ wykonawczy gminy jak i radę gminy stanowiąc wytyczne w całokształcie ich działalności związanej z zagospodarowaniem przestrzennym gminy, nabyłem działkę nr 1/50 działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidywanym w studium przeznaczeniem tych działek pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu, aby przewidywać, że działkę tą będę mógł w przyszłości zabudować. Wnioskowany sposób zabudowy jest zgodny z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie dopuszczono zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>Opracowując projekt nowego studium organy gminy powinny sobie wreszcie uzmysłwić, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - działki na obszarze objętym niniejszym wnioskiem zostały podzielone i zakupione przez inwestorów w celu realizacji na nich inwestycji budowlanych. Uwarunkowanie te całkowicie pominięto; -niewłaściwie oceniono przydatność „Łąk annowskich” pod planowaną funkcją rolniczą za zakazem zabudowy, w szczególności nie wzięto pod uwagę, że niewielkie rozmiary działek w powiązaniu z rozdrobnieniem właścicielskim nieruchomości sąsiednich uniemożliwiają prowadzenie na nich jakiegokolwiek racjonalnej produkcji rolnej; -bez żadnego uzasadnienia pominięto kierunkowe, społeczno-gospodarcze predyspozycje do pełnienia określonych funkcji. <p>Zakaz zabudowy na terenach „Łąk annowskich” narusza przepisy ustaw zwykłych i Konstytucji RP. Wskazane zarzuty były podnoszone wielokrotnie przez właścicieli działek objętych planem miejscowym, co potwierdza m.in. załącznik Nr 1 do uchwały Nr 116 z 2011 r. w przedmiocie rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo.</p> <p>Z perspektywy czasu widać bardzo wyraźnie ,że podjęta przez radę gminy w latach 2006-07 zmiana kierunku polityki lokalnej dotyczącej „Łąk annowskich” była błędem i niedogodnością. Poprzez świadomą rezygnację z możliwości przekształcenia i podziału gruntów w trybie planu miejscowego dopuszczonego do tego, że grunty podzielono w trybie rolnym. Skutkuje to brakiem możliwości nałożenia na te działki renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej. Gmina pozbawiła się tym samym znaczącego dochodu, nie wspominając już o utraconym podatku od nieruchomości.</p>	dz. 1/50 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
99	16.11.2022r.	<p>Jestem właścicielem nieruchomości — działki 1/50, położonej w m. Owińska, w rejonie wsi Annowo (objęta księgą wieczystą KW Numer POIP/00228217/2). W związku z przyjęciem w dniu 26 czerwca 2014r. przed Radę Gminy uchwały z Uchwały Nr 400/X LII I V/2014, niniejszym wnoszę o ustalenie w studium dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo, przeznaczenia nieruchomości obejmującego działkę nr 1/50 jako tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego w zabudowie ekstensywnej (zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalonym w dniu 14 czerwca 2000r. uchwałą Nr 173/ XX V H 1/2000; obowiązującym do 16 września 2010r.).</p>	dz. 1/50 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym

		<p>Jednocześnie wnioskuję o umieszczenie w studium zapisów pozwalających na zachowanie walorów krajobrazowych oraz zapewnienie kryterium ekstensywności zabudowy przedmiotowego terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalenie maksymalnie 15% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki; ograniczenie wysokości domów do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe ; - uniemożliwienie dalszego podziału gruntów poprzez wprowadzenie minimalnej wielkości działki na poziomie 2500m2, - ustalenie nachylenia połaci dachowych na poziomie 25-40 stopni; - na działkach graniczących bezpośrednio z drogą powiatową określić obowiązek urządzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości 3m; <p>Uzasadnienie</p> <p>Jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/50 położonej w Owińskach, na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Działka nr 1/50 powstała w wyniku podziału działki o nr 1/6, obręb Owińska.</p> <p>W/w działki w studium obowiązującym podczas nabycia nieruchomości (uchwała Nr 173/ XXV H 1/2000 z 14 czerwca 2000r.) oznaczone zostały symbolem M2-tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonych standardach) i letniskowego o zabudowie ekstensywnej.</p> <p>W dniu 16 września 2010 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę Nr 406/LVII X/2010 w sprawie zmiany studium, na skutek której „Łąki annowskie” objęte zostały zakazem jakiegokolwiek zabudowy. Z miana studium stanowiła uzasadnienie dla przeznaczenia „Łąk annowskich” pod tereny rolnicze, na których obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji zabudowy (uchwała Nr 116/ XI V/2011 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 listopada 2011r. w sprawie miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo)</p> <p>Mając na uwadze, że „Studium...” wiąże zarówno organ wykonawczy gminy jak i radę gminy stanowiąc wytyczne w całości kształcie ich działalności związanej z zagospodarowaniem przestrzennym gminy, nabyłem działkę nr 1/50 działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidywanym w studium przeznaczeniem tych działek pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu, aby przewidywać, że działkę tą będę mógł w przyszłości zabudować. Wnioskowany sposób zabudowy jest zgodny z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie dopuszczono zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>Opracowując projekt nowego studium organy gminy powinny sobie wreszcie uzmysłwić, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - działki na obszarze objętym niniejszym wnioskiem zostały podzielone i zakupione przez inwestorów w celu realizacji na nich inwestycji budowlanych. Uwarunkowanie te całkowicie pominięto; - niewłaściwie oceniono przydatność „Łąk annowskich” pod planowaną funkcją rolniczą za zakazem zabudowy, w szczególności nie wzięto pod uwagę, że niewielkie rozmiary działek w powiązaniu z rozdrobnieniem właścicielskim nieruchomości sąsiednich uniemożliwiają prowadzenie na nich jakiegokolwiek racjonalnej produkcji rolnej; - bez żadnego uzasadnienia pominięto kierunkowe, społeczno-gospodarcze predyspozycje do pełnienia określonych funkcji. <p>Zakaz zabudowy na terenach „Łąk annowskich” narusza przepisy ustaw zwykłych i Konstytucji RP. Wskazane zarzuty były podnoszone wielokrotnie przez właścicieli działek objętych planem miejscowym, co potwierdza m.in. załącznik Nr 1 do uchwały Nr 116 z 2011 r. w przedmiocie rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo.</p> <p>Z perspektywy czasu widać bardzo wyraźnie, że podjęta przez radę gminy w latach 2006-07 zmiana kierunku polityki lokalnej dotyczącej „Łąk annowskich” była błędem i niedogodnością. Poprzez świadomą rezygnację z możliwości przekształcenia i podziału gruntów w trybie planu miejscowego dopuszczonego do tego, że grunty podzielono w trybie rolnym. Skutkuje to brakiem możliwości nałożenia na te działki renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej. Gmina pozbawiła się tym samym znaczącego dochodu, nie wspominając już o utraconym podatku od nieruchomości.</p>					bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
100	16.11.2022r.	<p>Jestem właścicielem nieruchomości — działki 1/50, położonej w m. Owińska, w rejonie wsi Annowo (objęta księgą wieczystą KW Numer POIP/00228217/2). W związku z przyjęciem w dniu 26 czerwca 2014r. przed Radę Gminy uchwały z Uchwały Nr 400/X LII I V/2014, niniejszym wnoszę o ustalenie w studium dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo, przeznaczenia nieruchomości obejmującego działkę nr 1/50 jako tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego w zabudowie ekstensywnej (zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak uchwalonym w dniu 14 czerwca 2000r. uchwałą Nr 173/ XX V H 1/2000; obowiązującym do 16 września 2010r.).</p> <p>Jednocześnie wnioskuję o umieszczenie w studium zapisów pozwalających na zachowanie walorów krajobrazowych oraz zapewnienie kryterium ekstensywności zabudowy przedmiotowego terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalenie maksymalnie 15% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki; ograniczenie wysokości domów do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe ; - uniemożliwienie dalszego podziału gruntów poprzez wprowadzenie minimalnej wielkości działki na poziomie 2500m2, - ustalenie nachylenia połaci dachowych na poziomie 25-40 stopni; - na działkach graniczących bezpośrednio z drogą powiatową określić obowiązek urządzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości 3m; <p>Uzasadnienie</p> <p>Jestem właścicielem działki o nr ewid. 1/50 położonej w Owińskach, na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Działka nr 1/50 powstała w wyniku podziału działki o nr 1/6, obręb Owińska.</p> <p>W/w działki w studium obowiązującym podczas nabycia nieruchomości (uchwała Nr 173/ XXV H 1/2000 z 14 czerwca 2000r.) oznaczone zostały symbolem M2-tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonych standardach) i letniskowego o zabudowie ekstensywnej.</p> <p>W dniu 16 września 2010 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę Nr 406/LVII X/2010 w sprawie zmiany studium, na skutek której „Łąki annowskie” objęte zostały zakazem jakiegokolwiek zabudowy. Z miana studium stanowiła uzasadnienie dla przeznaczenia „Łąk annowskich” pod tereny rolnicze, na których obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji zabudowy (uchwała Nr 116/ XI V/2011 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 listopada 2011r. w sprawie miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo)</p> <p>Mając na uwadze, że „Studium...” wiąże zarówno organ wykonawczy gminy jak i radę gminy stanowiąc wytyczne w całości kształcie ich działalności związanej z zagospodarowaniem przestrzennym gminy, nabyłem działkę nr 1/50 działając w zaufaniu do organów gminy i licząc, że zgodnie z przewidywanym w studium przeznaczeniem tych działek pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie, również takie ich przeznaczenie zostanie ustalone w przyszłym planie miejscowym. Miałem uzasadnione podstawy ku temu, aby przewidywać, że działkę tą będę mógł w przyszłości zabudować. Wnioskowany sposób zabudowy jest zgodny z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie koliduje z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W sąsiedztwie dopuszczono zabudowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>Opracowując projekt nowego studium organy gminy powinny sobie wreszcie uzmysłwić, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - działki na obszarze objętym niniejszym wnioskiem zostały podzielone i zakupione przez inwestorów w celu realizacji na nich inwestycji budowlanych. Uwarunkowanie te całkowicie pominięto; - niewłaściwie oceniono przydatność „Łąk annowskich” pod planowaną funkcją rolniczą za zakazem zabudowy, w szczególności nie wzięto pod uwagę, że niewielkie rozmiary działek w powiązaniu z rozdrobnieniem właścicielskim nieruchomości sąsiednich uniemożliwiają prowadzenie na nich jakiegokolwiek racjonalnej produkcji rolnej; - bez żadnego uzasadnienia pominięto kierunkowe, społeczno-gospodarcze predyspozycje do pełnienia określonych funkcji. <p>Zakaz zabudowy na terenach „Łąk annowskich” narusza przepisy ustaw zwykłych i Konstytucji RP. Wskazane zarzuty były podnoszone wielokrotnie przez właścicieli działek objętych planem miejscowym, co potwierdza m.in. załącznik Nr 1 do uchwały Nr 116 z 2011 r. w przedmiocie rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo.</p> <p>Z perspektywy czasu widać bardzo wyraźnie, że podjęta przez radę gminy w latach 2006-07 zmiana kierunku polityki lokalnej dotyczącej „Łąk annowskich” była błędem i niedogodnością. Poprzez świadomą rezygnację z możliwości przekształcenia i podziału gruntów w trybie planu miejscowego dopuszczonego do tego, że grunty podzielono w trybie rolnym. Skutkuje to</p>	dz. 1/50 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

		brakiem możliwości nałożenia na te działki renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej. Gmina pozbawiła się tym samym znaczącego dochodu, nie wspominając już o utraconym podatku od nieruchomości.					
101	15.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/53, obręb Annowo (identyfikator geodezyjny 302104_2.0013.1/53)(dalej Nieruchomość,) w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym: przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywaniem zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia mojej Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączoną możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomość stanowiąca moją własność ma zostać przeznaczona pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbując wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;	dz. 1/53 Obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

		<p>3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiącej moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowały żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;</p> <p>4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzą o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należą), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;</p> <p>5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorię uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego.</p> <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na mojej Nieruchomości tłumaczone były głównie obowiązującym uchwałą Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiejkolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położona jest moja Nieruchomość. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p.</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnąć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnąć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu. Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
102	16.11.2022r.	<p>Działając jako właściciele nieruchomości nr 1/178 i 1/187 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączoną możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p>	dz. 1/178 i 1/187 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze

	<p>Nagle, z nieznaných i nieuwjawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategoričznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzyl się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategoričznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia						funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
--	---	--	--	--	--	--	---

	<p>obszarowe formy ochrony przyrody.</p> <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiejkolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że</p>					
--	--	--	--	--	--	--

		<p>orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
103	16.11.2022r.	<p>Działając w imieniu i na rzecz Stowarzyszenia Osiedle Owińska, wpisanego do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakadów Opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego pod numer KRS: 0000329673 (dalej jako: Zgłaszający uwagi lub Stowarzyszenie), zrzeszającego właścicieli nieruchomości powstałych z podziału działek nr 1/6 oraz nr 1/10, obręb Owińska, położonych w Gminie Czerwonak, w miejscowości Annowo (mapa z oznaczeniem działek ewidencyjnych będących aktualnie we własności członków Stowarzyszenia stanowi załącznik do niniejszego pisma), na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, którego odpis przedkładam w załączeniu, w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko Stowarzyszenia co do rozwiązań proponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję wyrażany przez zrzeszonych w Stowarzyszeniu członków, w tym wobec udostępnionego w dniu 31 marca 2021 r. roboczego projektu studium postulat ustalenia w studium przeznaczenia ich nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Cel działania Stowarzyszenia</p> <p>Zgłaszający uwagi jest stowarzyszeniem zrzeszającym właścicieli nieruchomości powstałych z podziału działek nr 1/6 oraz nr 1/10, obręb Owińska, położonych w Gminie Czerwonak, w miejscowości Annowo, obejmujących aktualnie działki ewidencyjne oznaczone na mapie, stanowiącej załącznik do niniejszego pisma (dalej : Nieruchomości).</p> <p>Celem działania Stowarzyszenia jest m.in.:</p> <p>wsparcie procesu zagospodarowania Nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem w aktualnie obowiązującym studium, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętym przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r., w którym Nieruchomości te przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2 (dalej jako: Aktualne studium), a także</p> <p>- reprezentowanie interesów członków Stowarzyszenia i wspieranie ich w toku prac prawodawczych nad aktami prawnymi z zakresu gospodarki przestrzennej, regulującymi przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, w tym także obrona ich praw przed niekorzystnymi dla nich zmianami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak.</p> <p>Nieruchomości stanowiące własność członków Stowarzyszenia są położone na terenie objętym uchwałą o przystąpieniu do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz są objęte wyłożonym do publicznego wglądu Projektem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak. Stąd też zajęcie przez Stowarzyszenie stanowiska w przedmiocie tego projektu oraz przedstawienie uwag jest w pełni uzasadnione jego celami statutowymi.</p> <p>II. Negatywne zaskoczenie członków Stowarzyszenia projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>.</p> <p>Członkowie Stowarzyszenia z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odebrali zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi Stowarzyszeniu i jego członkom przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminy w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na niekorzyść właścicieli Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo</p>	dz. zlokalizowane obr. Annowo należące do Stowarzyszenia Osiedle Owińska, powstałe z podziału dz. nr 1/6 oraz nr 1/10	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

		<p>przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczzone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, Stowarzyszenie przedstawiło swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw jego członków co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag oraz stanowiska przez Stowarzyszenie i zaakcentowania kategorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>III. Naruszenie prawa własności członków Stowarzyszenia</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące własność członków Zgłaszającego uwagi mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość .zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w interes prawny członków Stowarzyszenia, w tym ich prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium członkowie Stowarzyszenia pozostawali w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje ich prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium mieli nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 10 maja 2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi w członkach Stowarzyszenia poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>IV, Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r, zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <p>1, w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;</p> <p>2, w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;</p> <p>3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;</p> <p>4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. "roku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;</p> <p>5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego.</p> <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej , ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka6, <p>oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r.</p> <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne .i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”,</p> <p>V. Związanie oceną i wskazaniami sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały. Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach .</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>VI. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na Nieruchomościach członków Zgłaszającego uwagi tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009)9, Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) 10 wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej, Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiegokolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są Nieruchomości członków Zgłaszającego uwagi. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r., uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)”</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXW/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy. iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. ”</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VII. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia Nieruchomości członków Stowarzyszenia nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w ocenie Zgłaszającego uwagi rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, które w toku prac planistycznymi powinny być rozważane z punktu</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego 14 jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r, odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla członków Stowarzyszenia powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VIII, Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium co oddali .stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest wolą Zgłaszającego uwagi, ani jego członków, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym własnością członków Stowarzyszenia. Zgłaszający uwagi wyraża zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz postulaty członków Zgłaszającego zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Zgłaszającego uwagi pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację praw właścicielskich członków Stowarzyszenia i wykorzystanie ich nieruchomości zgodnie z ich społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
104	16.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/99, objętej księgą wieczystą KW nr PO1P/00228181/0 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączoną możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategoriycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną.</p>	dz. 1/99 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

		<p>Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniewego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należą, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SAIPo 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzą o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należą), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorię uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiejkolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków</p>					
--	---	--	--	--	--	--

		mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione. Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami. Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.					
105	16.11.2022r.	Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/49, w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym: przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną . Uzasadnienie I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium Z nieukrywaniem zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej możliwością zabudowy . Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne. Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości. Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości. W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób. II. Naruszenie prawa własności Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R. Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być: - jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych, - jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie: - przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków; - lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem . Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję. Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że: - zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ; - stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należą, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw. Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium. Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego. III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w	dz. 1/49 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

	<p>obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należą), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecnictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecnictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiegokolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
106	16.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/74 w Owińskach, w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywaniem zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączoną możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały</p>	dz. 1/74 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla

		<p>przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczynami, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzą o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r.						przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżące, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
107	16.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/72, w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywanym zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <p>- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,</p> <p>- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo.</p> <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <p>- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;</p>	dz. 1/72 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

	<p>- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p> <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 3 § 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również</p>					
--	--	--	--	--	--	--

		<p>zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnąć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w ułudzie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
108	16.11.2022r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/53, obręb Annowo (identyfikator geodezyjny 302104_2.0013./53) (dalej Nieruchomość) w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywamym zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej</u> <u>możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p>	dz. 1/53 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

	<p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należą), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorię uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecnictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecnictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w</p>					
--	---	--	--	--	--	--

		<p>przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p.</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuci sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
109	16.11.2022 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr ... w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat</p>	dz. 27/152 obr. Annowo (brak takiej działki)	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym

		<p>ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>. Uzasadnienie I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej</u> <u>możliwością zabudowy</u>. Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne. Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości. Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczynami, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości. W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób. II. Naruszenie prawa własności Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R. Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być: - jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych, - jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie: - przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków; - lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 § 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję. Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że: - zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ; - stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw. Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium. Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego. III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium . W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych: 1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.; 2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne; 3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo; 4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa; 5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu katagorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się</p>						bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych. NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru. NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach. WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody. W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo. Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. '</p>					
--	---	--	--	--	--	--

		<p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
110	16.11.2022 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr ... w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączoną możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p>	dz. 36/154 obr. Annowo (brak takiej działki)	R - tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

		<p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategoricznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżące, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu. Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
111	16.11.2022 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr ... w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej</u> <u>możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <p>- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,</p> <p>- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo.</p> <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <p>- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p> <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <p>- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;</p> <p>- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów</p>	dz. 1/36 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

		<p>sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych.</p> <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należą, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/PO 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należą), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/PO 585/14, WSA w Poznaniu kategoricznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/PO 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/PO 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej,</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiegokolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnąć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnąć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p>					
--	--	--	--	--	--	--

		Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami. Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.					
112	16.11.2022 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr ... w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązanie co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z</u> niemal wyłączonej możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych, - jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków; - lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ; - stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należą, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SAIPo 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.; 2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac 	dz. 1/27 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

		<p>planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;</p> <p>3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;</p> <p>4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzą o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należą), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;</p> <p>5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego.</p> <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuci sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
113	16.11.2022 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/94 KW (PO1P/00228188/9 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywaniem zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej możliwością zabudowy</u>.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny</p>	dz. 1/94 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej

	<p>aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategorięcznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkanioowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując na zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzyl się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorięcznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelnny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;						zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody.</p> <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjny</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecnictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiegokolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkanioowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należą, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując z zaufaniem do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należą), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorięcznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej</p>					
--	--	--	--	--	--	--

		<p>jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
115	16.11.2022 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/74 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej</u> możliwości zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p>	dz. 1/74 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.</p>

	<p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SAIPo 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należy), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorięcznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p>					
--	--	--	--	--	--	--

		<p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiejkolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnąć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
116	17.11.2022r. po terminie	<p>Proszę o uwzględnienie moich poniższych uwag dotyczących projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak, gdzie jestem właścicielem działki nr 1/26, obręb Annowo.</p> <p>Zaproponowana w opiniowanym projekcie Studium zmiana przeznaczenia terenu obejmującego moją działkę jest zaskakująca i nieakceptowalna w obliczu następujących argumentów.</p> <p>1. W sprawie zagospodarowania tego terenu zapadły prawomocne wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego nr II OSK 22/12 i II OSK 2845/12 oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu - nr II SA/Po 585/14 i II SA/Po 756/14 wskazujące czytelny kierunek zagospodarowania tego terenu zgodny z obowiązującym aktualnie Studium z roku 2000.</p> <p>Sądy administracyjne w swoich wyrokach dotyczących tej sprawy jednoznacznie orzekły, że w procesie planowania przestrzennego kluczowe i decydujące znaczenie ma dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości w Studium, stan faktyczny wynikający z rozdrobnienia gruntów oraz uwzględniona powinna zostać konstytucyjna ochrona prawa własności, która nie może zostać podporządkowana dopuszczalnym na tym terenie działaniom w zakresie ochrony przyrody.</p> <p>2. Rada Gminy Uchwałą nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia ” powierzyła Wójtowi Gminy Czerwonak sporządzenie planu miejscowego dla tego terenu zgodnego ze Studium z roku 2000. Wg informacji uzyskanych z Urzędu Gminy projekt</p>	dz. 1/26 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i

		<p>mpzp dla tego terenu o przeznaczeniu zgodnym ze Studium z roku 2000 został już przygotowany i poddany procesowi opiniowania i uzgodnień. Nagła zmiana przeznaczenia tego terenu spowoduje marnotrawstwo nakładów na sporządzenie tego planu i świadczyłaby o niegospodarności władz Gminy.</p> <p>3. W roku 2018 Rada Gminy w uchwale nr 518/LVI/2018 stwierdziła:</p> <p>1) aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak w stosunku do obowiązujących wymogów prawnych i standardów;</p> <p>2) aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, w szczególności w zakresie ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i działalności gospodarczej;</p> <p>3) potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem ewoluującego przestrzennego rozwoju gminy Czerwonak.</p> <p>Uchwała jednoznacznie wskazuje, że przedmiotowa propozycja zmiany przeznaczenia jest niezgodna także z zapadłymi decyzjami Rady Gminy, a jedynym właściwym działaniem Wójta w tej sprawie powinno być dalsze procedowanie przygotowanego plany miejscowego na podstawie Uchwały nr 164/XVIII/2016.</p> <p>4. Działki na terenie objętym projektem Studium są uzbrojenie w przyłącza energetyczne (w pozwoleniu Starosty na ich budowę było wskazanie, że dla działek budowlanych), a wg umowy zakupu działki sprzedawca ma doprowadzić do działek wodę. Projekt studium rażąco narusza interes prawny właścicieli działek na terenie objętym projektem Studium i kolejny raz ingeruje we własność prywatną konstytucyjnie chronioną.</p> <p>6. Pomysł zmiany przeznaczenia terenu, na którym zlokalizowana jest moja działka, na teren rolny jest wyjątkowo nieracjonalny, ponieważ:</p> <p>a) niewielka powierzchnia działek, o znacznym rozdrobnieniu właścicielskim oraz niska klasa gruntów, w oczywisty sposób uniemożliwia wykonywania jakiegokolwiek działalności rolniczej na tym terenie,</p> <p>b) na działkach od kilku lat istnieje już infrastruktura w postaci doprowadzonego prądu i istniejących skrzynek elektrycznych dla działek,</p> <p>c) na w/w terenie wydane są już warunki zabudowy dla niektórych działek,</p> <p>d) pomiędzy terenem, na którym znajduje się moja działka, a Puszczą Zielonką ma przebiegać obwodnica północno-wschodnia aglomeracji poznańskiej (tzw. wariant IV preferowany), co stoi również sprzeczności z podnoszonymi często wcześniej przez Gminę argumentami o ochronie środowiska.</p> <p>6. Nie można wnosić potrzeby zmiany przeznaczenia tego terenu ze stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska wyrażonego podczas opiniowania projektu planu miejscowego dla tego terenu sporządzonego na podstawie uchwały Rady nr 164/XVIII/2016. Stanowisko to jest rażąco wadliwe, gdyż RDOŚ błędnie w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie Planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony Parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny Parku, jest niedopuszczalne. Ponadto w innych działaniach planistycznych Gminy dotyczących otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka Gmina słusznie nie zakazuje zabudowy w otulinie Parku - wokół całej Puszczy Zielonki w bezpośredniej bliskości Puszczy rozmieszczonych jest wiele podobnych osiedli i budynków, dlatego niezrozumiała jest dyskryminacja właścicieli działek na tym terenie. Także wytyczenie przebiegu Obwodnicy Północno-Wschodniej Aglomeracji Poznańskiej w pobliżu tego terenu w sposób przecinający i rozdzielający Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka wskazuje, że argument ochrony Puszczy Zielonki nie jest dominujący, a przecież inwestycja ta ma na pewno dużo większy wpływ na środowisko niż zabudowa tego terenu.</p> <p>Wymogi ochrony środowiska wskazują wręcz na konieczność uchwalenia dla tego terenu planu miejscowego sporządzonego na podstawie Uchwały Rady nr 164/XVIII/2016, gdyż zapewni to uporządkowany i adekwatnie uregulowany w zakresie ochrony środowiska stan zabudowy tego terenu na podstawie wydawanych pozwoleń na budowę.</p> <p>7. Ignorowanie przez władze Gminy zapadłych w niniejszej sprawie prawomocnych wyroków sądów administracyjnych oraz istniejących wymogów przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym jest w mojej opinii co najmniej rażącym lekceważeniem obowiązującego Gminę systemu prawnego i absolutnie nie powinno mieć miejsca. Dodatkowo Gmina naraża się na powstanie kolejnego bałaganu planistycznego oraz na zarzuty o niegospodarności, gdyż ewentualnie przyjęte Studium w brzmieniu projektu dla tego terenu spowoduje uruchomienie procedury administracyjnej, które najpewniej ponownie usunie z obrotu prawnego tak sporządzone Studium. Ponadto Gmina naraża się na wypłatę wysokich odszkodowań dla właścicieli, którzy nabywali nieruchomości na przedmiotowym terenie w cenach adekwatnych dla tego terenu przewidującego zabudowę ekstensywną, a nie dla roli uprawnej. Zmiana przeznaczenia tego terenu na status rolny powoduje znaczące obniżenie wartości położonych tam nieruchomości.</p> <p>W związku z powyższym zaproponowana w projekcie Studium zmiana przeznaczenia terenu obejmującego moją działkę jest dla mnie niezrozumiała, nieracjonalna, niezgodna z rozstrzygnięciami prawnymi dla tego terenu, wcześniejszymi decyzjami i przeprowadzonymi pracami oraz przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego należy ją ocenić jednoznacznie negatywnie.</p>					zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
117	16.11.2022r (wysłane) 18.11.2022r. (dost. do Urzędu)	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/152 w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia moich Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączonej</u> możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <p>- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,</p> <p>- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo.</p> <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <p>- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;</p>	dz. 1/152 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

	<p>- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p> <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/PO 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorięcznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również</p>					
--	---	--	--	--	--	--

		<p>zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiejkolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ścisłe rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo. Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego. Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnąć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego0 13.jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu. Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych. Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
118	<p>16.11.2022r (wysłane)</p> <p>18.11.2022r. (dost. do Urzędu)</p> <p>(to samo co uwaga nr 159)</p>	<p>Działając w imieniu i na rzecz Stowarzyszenia Osiedle Owińska, wpisanego do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakadów Opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego pod numer KRS: 0000329673 (dalej jako: Zgłaszający uwagi lub Stowarzyszenie), zrzeczającego właścicieli nieruchomości powstałych z podziału działek nr 1/6 oraz nr 1/10, obręb Owińska, położonych w Gminie Czerwonak, w miejscowości Annowo (mapa z oznaczeniem działek ewidencyjnych będących aktualnie we własności członków Stowarzyszenia stanowi załącznik do niniejszego pisma), na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, którego odpis przedkładam w załączeniu, w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko Stowarzyszenia co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję wyrażany przez zrzeczonych w Stowarzyszeniu członków, w tym wobec udostępnionego w dniu 31 marca 2021 r. roboczego projektu studium postulat ustalenia w studium przeznaczenia ich nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Cel działania Stowarzyszenia</p> <p>Zgłaszający uwagi jest stowarzyszeniem zrzeczającym właścicieli nieruchomości powstałych z podziału działek nr 1/6 oraz nr 1/10, obręb Owińska, położonych w Gminie Czerwonak, w miejscowości Annowo, obejmujących aktualnie działki ewidencyjne oznaczone na mapie, stanowiącej załącznik do niniejszego pisma (dalej : Nieruchomości).</p> <p>Celem działania Stowarzyszenia jest m.in.:</p> <p>wsparcie procesu zagospodarowania Nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem w aktualnie obowiązującym studium, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętym przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r., w którym Nieruchomości te przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2 (dalej jako: Aktualne studium), a także</p> <p>- reprezentowanie interesów członków Stowarzyszenia i wspieranie ich w toku prac prawodawczych nad aktami prawnymi z zakresu gospodarki przestrzennej, regulującymi przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, w tym także obrona ich praw przed niekorzystnymi dla nich zmianami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak.</p> <p>Nieruchomości stanowiące własność członków Stowarzyszenia są położone na terenie objętym uchwałą o przystąpieniu do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz są objęte wyłożonym do publicznego wglądu Projektem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak. Stąd też zajęcie przez Stowarzyszenie stanowiska w przedmiocie tego projektu oraz przedstawienie uwag jest w pełni uzasadnione jego celami statutowymi.</p> <p>II. Negatywne zaskoczenie członków Stowarzyszenia projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>.</p> <p>Członkowie Stowarzyszenia z nieukrywanym zaskoczeniem i rozczarowaniem odebrali zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi Stowarzyszeniu i jego członkom przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminy w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na niekorzyść właścicieli Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, Stowarzyszenie przedstawiło swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw jego członków co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag oraz stanowiska przez Stowarzyszenie i zaakcentowania kategorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>III. Naruszenie prawa własności członków Stowarzyszenia</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące własność członków Zgłaszającego uwagi mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <p>- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,</p> <p>jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo.</p> <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <p>przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p>	<p>dz. zlokalizowane obr. Annowo należące do Stowarzyszenia Osiedle Owińska, powstałe z podziału dz. nr 1/6 oraz nr 1/10</p>	<p>R – tereny rolnicze</p>		<p>X</p>	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.</p>

		<p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w interes prawny członków Stowarzyszenia, w tym ich prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium członkowie Stowarzyszenia pozostawali w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje ich prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium mieli nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 10 maja 2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi w członkach Stowarzyszenia poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>IV, Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r, zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <p>1, w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;</p> <p>w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;</p> <p>.3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;</p> <p>4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. "roku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzą o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;</p> <p>5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecnictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego.</p> <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej , ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka6, <p>oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r.</p> <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”,</p> <p>V. Związanie oceną i wskazaniami sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały. Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach .</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>VI. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na Nieruchomościach członków Zgłaszającego uwagi tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009)9, Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) 10 wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej, Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiegokolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są Nieruchomości członków Zgłaszającego uwagi. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r., uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)”</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXW2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy. iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. ”</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VII. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia Nieruchomości członków Stowarzyszenia nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakiegokolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnąć wiążących erga omnes — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w ocenie Zgłaszającego uwagi rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego 14 jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r, odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla członków Stowarzyszenia powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VIII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium co oddali .stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy</p>					
--	---	--	--	--	--	--

		<p> pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest wolą Zgłaszającego uwagi, ani jego członków, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym własnością członków Stowarzyszenia. Zgłaszający uwagi wyraża zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz postulaty członków Zgłaszającego zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Zgłaszającego uwagi pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację praw właścicielskich członków Stowarzyszenia i wykorzystanie ich nieruchomości zgodnie z ich społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
119	15.11.2022r (wysłane) 18.11.2022r. (dost. do Urzędu)	<p>Działając w imieniu Spółki PHN SPV 32 Sp. z o.o. (dalej: „Spółka”), która jest właścicielem działek ewidencyjnych nr 265/4 obręb 0010 Owińska oraz nr 8/9 obręb 0013 Annowo, w związku z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak (dalej „Studium”), niniejszym zgłaszam następujące uwagi:</p> <p>1. Wnoszę o przeznaczenie działki ew. nr 265/4 obręb 0010 Owińska zgodnie z poniższą grafiką:</p> <p>1) w przeważającej części pod tereny P - Tereny obiektów produkcyjnych (w tym lokalizacji paneli fotowoltaicznych) i magazynów - planowana moc farmy - ok. 28 MW wraz z magazynem energii,</p> <p>2) w niewielkiej części - pod tereny MU - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o parametrach zgodnych ze wskazanymi dla terenu MU w obecnie wyłożonym projekcie Studium:</p> <p>a. Funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, usługowa i mieszkaniowo-usługowa, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;</p> <p>b. Funkcja dopuszczalna - zabudowa rekreacji indywidualnej, nieuciążliwa działalność produkcyjna, rzemieślnicza, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, placów gier i zabaw, parkingi.</p> <p>c. Typy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, zwarta, pierzejowa i blokowa.</p> <p>d. Procent powierzchni biologicznie czynnej - min. 20% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia zabudowy max. 70% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>e. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant o wysokości nieprzewyższającej parametrów budynku średniowysokiego. Dodatkowo dla terenów MU wnioskuję o:</p> <p>ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej:</p> <p>w zabudowie wolnostojącej - 600 m2 w zabudowie bliźniaczej - 400m2 w zabudowie szeregowej - 200 m2.</p> <p>g. ustalenie minimalnej liczby miejsc parkingowych - min. 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce na każde 100 m2 usług. h, dopuszczenie dachów płaskich,</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Spółka przygotowuje obecnie inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z magazynem energii i niezbędną infrastrukturą na działce objętej wnioskiem (koncepcja farmy fotowoltaicznej stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego wniosku). Moc farmy projektowana jest na ok. 28 MW. Uzyskano już decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783, 1846). W najbliższym czasie do Urzędu Gminy zostanie złożony wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Niemniej jednak podstawowym profilem działalności Spółki jest realizacja inwestycji mieszkaniowych.</p> <p>Kontynuacja terenów budowlanych w kierunku wschodnim i południowym jest uzasadniona zapotrzebowaniem lokalnej ludności na nowoczesne budownictwo mieszkaniowe. Terenów pod taką funkcję zdecydowanie brakuje w tej okolicy. A jest już ona wyposażona w systemy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także społecznej w postaci szkoły podstawowej, przedszkola czy kompleksu sportowego. Bliskie sąsiedztwo stacji kolejowej Owińska predestynuje okoliczne grunty do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową, aby przyszli mieszkańcy gminy mieli dobry dostęp do komunikacji szynowej w ramach aglomeracji poznańskiej. Stacja ta znajduje się ok. 350 metrów od granicy przedmiotowej działki.</p> <p>Przeznaczenie mieszkaniowe może być realizowane w formie jednorodzinnej bądź wielorodzinnej. Z uwagi na charakter okolicznej zabudowy oraz istniejące budynki jednorodzinne i wielorodzinne, wnioskuję o ustalenie obydwu typów funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego tej nieruchomości. Zabudowa wielorodzinna niska lub średniowysoka będzie dostosowana do istniejących budynków przy ul. Kolejowej i ul. Poprzecznej.</p> <p>2. Wnoszę o przeznaczenie działki ew. nr 8/9 obręb 0013 Annowo zgodnie z poniższą grafiką</p> <p>1) w północno-zachodniej części pod tereny U - Tereny zabudowy usługowej (w tym usług publicznych),</p> <p>2) w południowo-wschodniej części - pod tereny MU – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o parametrach zgodnych ze wskazanymi dla terenu MU w obecnie wyłożonym projekcie Studium:</p> <p>a. Funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, usługowa i mieszkaniowo-usługowa, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;</p> <p>b. Funkcja dopuszczalna — zabudowa rekreacji indywidualnej, nieuciążliwa działalność produkcyjna, rzemieślnicza, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, placów gier i zabaw, parkingi.</p> <p>c. Typy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, zwarta, pierzejowa i blokowa.</p> <p>d. Procent powierzchni biologicznie czynnej - min. 20% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia zabudowy max. 70% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>e. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant o wysokości nieprzewyższającej parametrów budynku średniowysokiego.</p> <p>Dodatkowo dla terenów MU wnioskuję o:</p> <p>ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej: w zabudowie wolnostojącej - 600 m2 w zabudowie bliźniaczej - 400 m2 w zabudowie szeregowej - 200 m2.</p> <p>g. ustalenie minimalnej liczby miejsc parkingowych - min. 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce na każde 100 m2 usług.</p> <p>h. dopuszczenie dachów płaskich.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Wyznaczenie terenu usługowego wynika z informacji przekazanej Spółce przez Urząd Gminy Czerwonak Wydział Regulacji i Obrotu Nieruchomościami, pismem z dnia 22 kwietnia 2022 roku, znak: WRO.6823.3.11.2022, że Gmina Czerwonak jest zainteresowana nabyciem części przedmiotowej działki na realizację zadań własnych Gminy, tj. pod usługi oświaty, sportu, kultury, ochrony zdrowia lub zieleni gminnej.</p> <p>Wyznaczony na powyższej grafice obszar U ma powierzchnię ok. 3,83 ha.</p> <p>Obszar wskazany na powyższej grafice jako przeznaczenie MU ma przeznaczenie budowlane w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak (Uchwała nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r.). Oznaczony jest w tym dokumencie jako teren M2 - tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej. Nieuzasadnione jest wskazywanie w wyłożonym projekcie nowego Studium dla tego terenu przeznaczenia rolniczego. Od strony północnej i wschodniej teren ten jest otoczony istniejącą zabudową. Od południa, po drugiej stronie drogi plan miejscowy również wyznacza tereny pod budownictwo mieszkaniowe - nastąpiła już stosowna parcelacja działek pod nowe inwestycje. Ponadto przedmiotowa działka jest uzbrojona w sieci infrastruktury technicznej - w ciągu ulicy Dożynkowej znajdują się wszystkie niezbędne media - wodociąg, sieć kanalizacyjna i elektroenergetyczna. A od południa w drodze przebiega sieć telekomunikacyjna. Przedmiotowa działka charakteryzuje się słabą jakością glebą- klasy bonitacyjne IV i V.</p>	1. Dz. 265/4 Obr. Owińska	1. ZO – tereny zieleni otwartej U - tereny zabudowy usługowej		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
			2. dz. 8/9 obr. Annowo	2. ZO – tereny zieleni otwartej R – tereny rolniczy		X	

		W związku z powyższym wnioskuję jak na wstępie.					
120	16.11.2022r (wysłane) 18.11.2022r. (dost. do Urzędu)	<p>Po zapoznaniu się ze w/w projektem niezrozumiałym jest dla mnie dlaczego obszar, na której znajduje się moja działka nr 1/75 obręb Annowo gmina Czerwonak oraz cały teren (na wschód od miejscowości Annowo do granicy lasu Puszcza Zielonka) został zmieniony na „R tereny rolnicze”, a nie pozostawiono „, M4 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej oraz zabudowy zagrodowej w obrębie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka lub jego otulinie” tak jak to jest w obowiązującym w gminie Studium Zagospodarowania Przestrzennego z 2000 roku.</p> <p>Gdy 4 lipca 2004 roku podpisałem Akt Notarialny zakupu działki 1/75 obręb Annowo w gminie obowiązywało Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak z roku 2000, które określało teren na której znajduje się działka jako obszar pod zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną, jednorodzinną. To wpłynęło na decyzję zakupu i planu wybudowania na w/w działce domu i zamieszkania w nm z rodziną. Nie ukrywam, że koszt 1mkw jaki zapłaciłem za działkę był kosztem za działkę budowlaną, a nie był kosztem 1mkw za działkę rolną. Było to relatywnie powiązane z informacją w obowiązującym w Gminie Czerwonak Studium, że kupowana-kupiona działka jest z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Władze Gminy Czerwonak uniemożliwiają mi wybudowanie domu na działce nr ewidencyjny 1/75 i zamieszkania w nim z rodziną próbując po raz kolejny za wszelką cenę zmienić obowiązujące studium z 2000 roku, podejmując uchwały dążące do zachowania rolniczego i rolniczo-leśnego charakteru tegoż obszaru.</p> <p>Po raz pierwszy zmiany te spotkały się ze stanowczym sprzeciwem właścicieli działek sąsiadujących. Właściciela działek nr ewid. 1/88 i 1/29, który zaskarżył postępowanie gminy (między innymi uchwałę nr 116/XIV/2011). Finalnie spór zakończył wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 4 października 2014 roku Sygn. Akt "II SA/PO 756/14 po wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 kwietnia 2014 roku Sygn. Akt II OSK 2845/12.</p> <p>Wojewódzki Sąd Administracyjny nakazał Gminie Czerwonak unieważnienie uchwały nr 116/XIV/2011 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo.</p> <p>NSA w uzasadnianiu wyroku stwierdził że „,...w procesie planistycznym (a uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest jego elementem) należy uwzględnić także ochronę prawa własności. Ograniczając prawa własności właścicieli nieruchomości w tak szerokim zakresie poprzez kierunkową zmianę przeznaczenia terenu z mieszkalnego na rolniczy i wprowadzenie zakazu zabudowy należy mieć na względzie przepisy art. 64 ust. 3 w zw. Z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP i wynikające z nich konsekwencji w postaci potrzeby badania w kontekście zasady proporcjonalności — konieczności (niezbędności) wprowadzonych ograniczeń prawa własności i ich zakresu...” Reasumując, Gmina Czerwonak podejmując wszelkiego rodzaju działania powinna kierować się dobrem właścicieli nieruchomości i nie pogarszać jego stanu posiadania swoimi decyzjami.</p> <p>Obszar na wschód od wsi Annowo został podzielony geodezyjnie na mniejsze działki o powierzchniach pomiędzy 2000-2600mkw z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną, rezydencjonalną. Powierzchnia każdej działki zgodnie z obowiązującym w tym czasie w gminie studium nie mogły posiadać powierzchni mniejszej niż 2000mkw. Do każdej z nich został geodezyjnie wyznaczony dojazd, tworząc tzw. osiedlową sieć dróg.</p> <p>Jak w tym wypadku Władze Gminy, autorzy Studium z 2021 roku wyobrażają sobie, że zgodnie z projektem (obszar typu R) każdy właściciel działki, będzie uprawiał areal 2000-2500mkw? Za możliwość dojazdu do działki, właściciele będą musieli opłacać służebność gruntową, ponieważ wytyczone drogi zostały sprzedane i są własnością prywatną.</p> <p>Jakie uprawy rolne są opłacalne na ziemi klasy wyższej niż IV na powierzchni działki około 2500mkw?</p> <p>Działki zostały częściowo uzbrojone, każdej z nich posiada przyłącze elektryczne. Kto zwróci koszt tej inwestycji?</p> <p>W Projekcie Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminny Czerwonak z 2021 roku rzeczowo opisywana jest konieczność dbania i ochrony dziedzictwa jakim jest kompleks leśny Puszcza Zielonka. Z racji wykonywania zawodu geologa jest to dla mnie rzecz oczywista i bezdyskusyjna.</p> <p>Dbanie o obszary leśne nie koniecznie muszą się wiązać z blokowaniem możliwości zabudowy w ich otulinie. Tym bardziej, że obszar Puszczy z każdej strony otoczona jest zabudową jednorodzinną, a w niektórych miejscach wręcz nienaturalnie „wbija się” w niego klinem (Potasze).</p> <p>Dlatego nie zrozumiałym jest dla mnie polityka gminy dlaczego po raz kolejny blokuje możliwość budowy domów jednorodzinnych tylko na obszarze na wschód od wsi Annowo. Nie ma precedensu w polityce gminy polegającym na tym, że obszar Otuliny Puszczy Zielonka jest obszarem ochronnym z bezwzględnym zakazem budowy domów, o czym świadczą nieustannie rozrastające się osiedla domów jednorodzinnych w Potaszach, Trzaskowie, Mielnie, Kicinie, Dębogórze.</p> <p>Jak traktować decyzje administracyjne (zostało już wydanych kilka decyzji o warunkach zabudowy dla tego obszaru w tym jedna decyzja dla działki nr ewid. 1/74 bezpośrednio sąsiadującą z moją własnością działka nr ewid. 1/75). Czy w tych przypadkach Gmina zablockuje możliwość budowy domów?</p> <p>Czy Gmina liczy się z faktem, że właściciele działek wystąpią do Sądów Powszechnych z rzeczowymi pozwami?</p> <p>Czy mieszkańcy gminy, wyborcy władz gminnych mają świadomość, że gmina w pełni świadomie prowadzi politykę konfliktów pomiędzy Władzami Gminy Czerwonak, a właścicielami działek na wschód od wsi Annowo, zmieniając w Studium obszary z mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej rezydencjonalnej (Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminny Czerwonak z 2000 roku) na obszary rolne (Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminny Czerwonak z 2010 roku i projekt Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminny Czerwonak z 2021 roku)?</p> <p>Czy mieszkańcy gminy i władze Gminy Czerwonak pamiętają, że Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 roku Sygn. Akt II OSK 2845/12 unieważnił uchwałę nr 116/XIV/2011 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owińska w rejonie wsi Annowo, w której to gmina próbowała przekształcić tereny z obszarów mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej, rezydencjonalnej na obszary rolnicze?</p> <p>Zwracam się z prośbą do Władz Gminy Czerwonak o ponowne zweryfikowanie projektu Studium Zagospodarowania Przestrzennego z 2022 roku i wzięcie pod uwagę argumentów, które przytoczyłem powyżej.</p> <p>Domagam się aby zmianie uległo rodzaj przeznaczenia działek na wschód od wsi Annowo (w części gdzie obszar ten został podzielony na mniejsze działki o powierzchniach 20002600mkw i gdzie geodezyjnie wyznaczone zostały między nimi drogi dojazdowe, a działki zostały uzbrojone w energię elektryczną) z „R tereny rolnicze”, na „, M4 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej oraz zabudowy zagrodowej w obrębie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p>	dz. 1/75 Obr. Annowo	R – tereny rolniczne		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
121	16.11.2022	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/47, obręb Annowo, w związku z ogłoszeniem w dniu 30 września 2022 r, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak i o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości <u>pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</u>.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywanym zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia mojej Nieruchomości <u>pod tereny rolnicze z niemal z niemal wyłączoną</u> możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo — część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo — część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji — drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczynami, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją</p>	dz. 1/47 obr. Annowo	R – tereny rolnicze		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,

	<p>niekorzystać jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwem przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia mojej Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kattegorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomość stanowiąca moją własność ma zostać przeznaczona pod tereny rolnicze — oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca — funkcja terenów rolniczych — gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca — dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach — przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze <u>stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem</u>. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art, 3 1 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną w Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniewego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej ;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbując wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo — część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, nie podejmowałem zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania mojej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. — tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SAIPo 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy — podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiącej moją własność pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia, do którego należę), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kattegorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najczęściej przewidzianej prawem wagi gatunkowej — tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecnictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej ustawy o ochronie przyrody oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody.					wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
--	--	--	--	--	--	---

		<p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina — jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony. przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecnictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w "roku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które — nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na mojej Nieruchomości tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie "znaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13) wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położona jest moja Nieruchomość. Nadto, jak wynika z Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. , uwagi w zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną zostały nieuwzględnione ze względu na „dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru strefy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego (nr 4/05 z dnia 2005 r. w sprawie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka)".</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy — a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów Ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 up.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u. o.p. '</p> <p>Pomimo tak sformułowanych, klarownych i wiążących w procedurze uchwalania studium poglądów WSA w Poznaniu, w Prognozie Oddziaływania na Środowisko Projektu studium nadal wskazuje się, że umniejszenie terenów zabudowy m.in. w Annowie jest zasadne z uwagi na postanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w tym z uwagi na rzekomą konieczność pozostawienia otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych.</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak. nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązywania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących <i>erga omnes</i> — wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie — rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecnictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem — jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku . Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego 13. jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu. Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wpłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej, Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 2-
od 12 czerwca 2023 r. do 11 sierpnia 2023 r., spływ uwag do 8 września 2023 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak, w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	13.07.2023 r. (ePUAP) 17.07.2023 r (pocztą Polska)	<p>Działając w imieniu i na rzecz moich mandantów Wojciecha Sobańskiego oraz Grażyny Teresy Sobańskiej, w powołaniu na udzielone pełnomocnictwo, którego odpis znajduje się w aktach sprawy, w nawiązaniu do poprzedniego pisma dnia 15 listopada 2022 roku na podstawie przepisu art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. - dalej także jako: u.p.z.p.) niniejszym składam uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, jednocześnie wnoszę o dokonanie zmiany w projekcie studium, poprzez ustalenie dla działek ewidencyjnych o numerze 67/22 oraz 67/17. dawniej stanowiących działkę o numerze 67/10 (obrub Kicin) podstawowego przeznaczenia w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. z wyłączeniem obszaru objętego Strefą ochronną od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Pobiedziska (POB) - Czerwonak (CZE) [dalej także jako: Strefa ochronna].</p> <p>Mając na względzie brak pozytywnego odzewu na pismo dnia 15 listopada 2022 roku, zawierającego uwagi do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3 października 2022 roku do dnia 25 października 2022 roku, oraz informacji uzyskanych w urzędzie tut, Gminy, ponownego powołania wymaga część przytoczonych w nim faktów i argumentacji, które w dalszym ciągu pozostają aktualne.</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>Zgodnie z częścią graficzną projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czerwonak obszar działek ewidencyjnych o numerach 67/22 oraz 67/17 [obrub Kicin] został zakwalifikowany jako tereny rolnicze (obszar oznaczony literą R na rys. 1 poniżej)].</p> <p>Tekst oraz część graficzna studium uwzględniają fakt, iż między innymi na obszarze gminy został wyznaczony Park Krajobrazowy „Puszcza Zielonka”. Zgodnie z częścią tekstową studium [u] tworzony został na mocy rozporządzenia nr 5/93 Wojewody Poznańskiego z 20 września 1993 r. w celu zachowania, ochrony i odnowy największego i najbardziej zbliżonego do naturalnego kompleksu leśnego środkowej Wielkopolski, o dużych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i naukowo-dydaktycznych. Dla skuteczniejszej ochrony walorów Parku, wyznaczona została wokół niego strefa ochronna, tzw. - otulina. Korekta granic Parku była przeprowadzana dwukrotnie. Pierwszy raz w 2004 r., gdzie część terenów otuliny włączona została w jego granice z mocy rozporządzenia nr 10/04 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 26 stycznia 2004 r. Aktualny przebieg granicy otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w postaci wykazu współrzędnych punktów załamania granicy został określony w załączniku nr 2 do uchwały Nr XXU/597/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 września 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Dalej w części tekstowej studium wskazano, iż potrzeba opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak wynika z konieczności dokonania jego aktualizacji i wprowadzenia spójności jego ustaleń z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu, programami i raportami, w tym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka [Rozporządzenie Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 roku, w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2005 roku Nr 49 poz. 1527)].</p> <p>Nadmienione rozporządzenie nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 roku, wydane zostało na podstawie przepisu art. 19 ust. 6 (w brzmieniu pierwotnym) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. nr 92, poz. 880). Zgodnie z treścią przedmiotowego rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego na terenie otuliny parku wyznaczono między innymi strefę funkcjonalno-przestrzenną F - strefę ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem [vide przepis § 4 ust. 2 lit. a). Miejscowość Kicin położona jest w strefie F otuliny. Dalej, stosownie do treści § 7 rozporządzenia wykonawczego [w]prowadza się następujące ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych, które przedstawia tabela. W punkcie 3 tabeli ustala się dla między innymi strefy F (FI i F2), że [u]stalenie linii zabudowy w odległości minimum 50 m od linii lasu, na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę.</p> <p>Ze względu na treść wyżej wskazanych przepisów, w tym w szczególności na treść rozporządzenia wykonawczego Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 roku w projekcie zmiany studium dla gminy Czerwonak dla działek ewidencyjnych objętych wnioskiem przewidziano przeznaczenie rolnicze.</p> <p>Mając na uwadze powyższy stan faktyczny wskazania wymaga, iż ustalenie sposoby zagospodarowania terenu dla wskazanych działek w postaci ich przeznaczenia na działalność rolniczą wynika z ograniczeń co do sposobu zagospodarowania terenu zostało dokonane w oparciu o akt prawny - rozporządzenie wykonawcze Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 roku, a które to rzeczzone rozporządzenie wykonawcze terenowego organu administracji rządowej utraciło moc obowiązującą.</p> <p>Po pierwsze wskazania wymaga, iż nadmienione rozporządzenie wykonawcze Wojewody Wielkopolskiego, które stanowiło źródło ograniczeń sposobu zagospodarowania terenu przewidzianych w projekcie zmiany studium, zostało wydane dla Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ustanowionego w drodze rozporządzenia nr 5/93 Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego z 1993 roku, nr 13, poz. 149 ze zmianami). Co przy tym istotne, przedmiotowe rozporządzenie Wojewody Poznańskiego zostało uchylone na podstawie § 7 uchwały nr XXXVH/729/13 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 września 2013 roku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2013 roku, poz. 5744). Tym samym doszło do zniesienia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka ustanowionego na mocy rozporządzenia Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku, zaś w jego miejsce został utworzony nowy Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka. Należy bowiem zaznaczyć, iż uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nie stanowiła nowelizacji rozporządzenia Wojewody Poznańskiego, a całkowicie je uchylała zastępując dotychczasową regulację nową regulacją. Taką interpretację expressis verbis potwierdza treść przepisu § 7 uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego, a także sam tytuł uchwały, który mówi o utworzeniu parku krajobrazowego (który w tym przypadku stanowi dyrektywę interpretacyjną). Należy także zwrócić uwagę na tytuł uchwały, który jednoznacznie wskazuje na intencję prawodawcy, jaką było utworzenie (tj. powołanie nowego) Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w miejsce dotychczasowego obszaru ochrony o identycznej nazwie.</p> <p>Co więcej w niniejszej sprawie nie było możliwym, aby uchwałą Sejmik Województwa wielkopolskiego dokonał jedynie nowelizacji rozporządzenia Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku. jak bowiem wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu [p]rzepis art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody nie może być odczytywany jako w ogóle niedopuszczający dokonywania nowelizacji (zmiany) pierwotnego rozporządzenia w sprawie utworzenia parku krajobrazowego. Tego rodzaju zmiana jest możliwa, ale tylko co do "klasycznej" (normatywnej) części tego rozporządzenia, w szczególności w zakresie przewidzianych w nim zakazów i celów ochrony. Nawet jednak taka zmiana nie będzie dopuszczalna w sytuacji, gdy ustawa, na podstawie której rozporządzenie wydano, utraci moc, a samo rozporządzenie zostanie pozostawione czasowo w mocy przez nową ustawę [vide wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Poznaniu z dnia 22 marca 2012 roku, w sprawie o sygnaturze akt: IV SA/Po 61/12). Taka sytuacja jak w zdaniu ostatnim cytatu miała miejsce również w niniejszej sprawie (vide przepis art. 157 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody), co implikowało brak możliwości utrzymania w mocy rozporządzenia Wojewody Poznańskiego.</p> <p>Należy przy tym zwrócić uwagę, iż uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nie zawiera żadnego przepisu przejściowego, który zawierałby postanowienie przewidujące utrzymanie w mocy (chociażby czasowej) rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 roku. Tym samym wraz z utratą mocy obowiązującej przez rozporządzenie Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku utraciło moc obowiązującą rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 roku, wszak obowiązujące dla parku krajobrazowego powołanego w drodze uchylonego następczo aktu prawnego.</p> <p>Należy przy tym zwrócić uwagę, iż zgodnie z przepisem § 32 ust. 1 rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (t.j. Dz.U.</p>	Dz. 67/22, 67/17 Obr. Kicin	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

		<p>z 2016 r. poz. 283 ze zm.) {/jeżeli uchyla się ustawę, na podstawie której wydano akt wykonawczy, albo uchyla się przepis ustawy upoważniający do wydania aktu wykonawczego, przyjmuje się, że taki akt wykonawczy traci moc obowiązującą odpowiednio z dniem wejścia w życie ustawy uchylającej albo z dniem wejścia w życie przepisu uchylającego upoważnienie do wydania tego aktu. Cytowany przepis znajduje odpowiednie zastosowanie do aktów prawa miejscowego, a to ze względu na treść przepisu § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów. Skoro więc doszło do utraty mocy prawnej przez rozporządzenie Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku, to tym samym z mocy samego prawa moc obowiązującą utraciło również rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2 005 roku, wydanego dla obszaru ochrony przyrody, w miejsce którego został powołany nowy obszar przyrody w drodze uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 23 października 2013 roku.</p> <p>Należy mieć na względzie, iż rozporządzenie wykonawcze w sprawie planu ochrony miało charakter uzupełniający względem rozporządzenia ustanawiającego Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka. W przypadku uchylenia głównego aktu konstytuującego obszar ochrony nie jest możliwe pozostawanie w mocy przepisów wykonawczych. rozporządzenia, w szczególności w zakresie przewidzianych w nim zakazów i celów ochrony. Nawet jednak taka zmiana nie będzie dopuszczalna w sytuacji, gdy ustawa, na podstawie której rozporządzenie wydano, utraci moc, a samo rozporządzenie zostanie pozostawione czasowo w mocy przez nową ustawę (yde wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Poznaniu z dnia 22 marca 2012 roku, w sprawie o sygnaturze akt: IV SA/Po 61/12]. Taka sytuacja jak w zdaniu ostatnim cytatu miała miejsce również w niniejszej sprawie [yde przepis art. 157 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody), co implikowało brak możliwości utrzymania w mocy rozporządzenia Wojewody Poznańskiego.</p> <p>Należy przy tym zwrócić uwagę, iż uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nie zawiera żadnego przepisu przejściowego, który zawierałby postanowienie przewidujące utrzymanie w mocy (choćaby czasowej) rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 roku. Tym samym wraz z utratą mocy obowiązującej przez rozporządzenie Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku utraciło moc obowiązującą rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 roku, wszak obowiązujące dla parku krajobrazowego powołanego w drodze uchylonego następczo aktu prawnego.</p> <p>Należy przy tym zwrócić uwagę, iż zgodnie z przepisem 5 32 ust. 1 rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 283 ze zm.) \j]eżeli uchyla się ustawę, na podstawie której wydano akt wykonawczy, albo uchyla się przepis ustawy upoważniający do wydania aktu wykonawczego, przyjmuje się, że taki akt wykonawczy traci moc obowiązującą odpowiednio z dniem wejścia w życie ustawy uchylającej albo z dniem wejścia w życie przepisu uchylającego upoważnienie do wydania tego aktu. Cytowany przepis znajduje odpowiednie zastosowanie do aktów prawa miejscowego, a to ze względu na treść przepisu § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów. Skoro więc doszło do utraty mocy prawnej przez rozporządzenie Wojewody Poznańskiego z dnia 20 września 1993 roku, to tym samym z mocy samego prawa moc obowiązującą utraciło również rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 roku, wydanego dla obszaru ochrony przyrody, w miejsce którego został powołany nowy obszar przyrody w drodze uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 23 października 2013 roku.</p> <p>Należy mieć na względzie, iż rozporządzenie wykonawcze w sprawie planu ochrony miało charakter uzupełniający względem rozporządzenia ustanawiającego Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka. W przypadku uchylenia głównego aktu konstytuującego obszar ochrony nie jest możliwe pozostawanie w mocy przepisów wykonawczych.</p> <p>Przy planowanych przez gminę Czerwonak zmianie sposobu zagospodarowania terenu, w stosunku do omawianych działek nic nie stoi na przeszkodzie, aby przeprowadzić jej odrolnienie. z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.). Za taką zmianą sposobu zagospodarowania terenu, poprzez przeznaczenie przedmiotowych działek ewidencyjnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przemawiają względy praktyczne. W następstwie bowiem przyjęcia zmiany studium, a w przyszłości także uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dojdzie do utrzymania stanu funkcjonowania relatywnie niewielkich obszarów rozlicznych, których użytkowanie nie będzie znajdowało oparcia w zasadach prawidłowego gospodarowania. Pozostawione w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak obszary rolnicze będą zbyt małe, aby nimi efektywnie gospodarować, w szczególności będą zbyt małe, aby utrzymywać dla nich gospodarstwo rolne. Warunkiem koniecznym dla wyżej wskazanego odrolnienia w drodze uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego koniecznym jest wcześniejsze dokonanie odpowiednich zmian w treści studium, z którym przysły miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi pozostawać w zgodności.</p> <p>Obszar rolniczy tworzony przez działki ewidencyjne numer 67/22 oraz 67/17, należący do moich mandantów z jednej strony będzie otoczony lasem, a z drugiej strony będzie otoczony zabudową miejscowości Kicin. Od innych użytków rolnych przedmiotowe grunty orne będą oddzielone od innym gruntów ornych odległością ponad pół kilometra (patrz rys. 2 poniżej).</p> <p>Przy planowanych przez gminę Czerwonak zmianie sposobu zagospodarowania terenu, w stosunku do omawianych działek nic nie stoi na przeszkodzie, aby przeprowadzić jej odrolnienie. z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.). Za taką zmianą sposobu zagospodarowania terenu, poprzez przeznaczenie przedmiotowych działek ewidencyjnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przemawiają względy praktyczne. W następstwie bowiem przyjęcia zmiany studium, a w przyszłości także uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dojdzie do utrzymania stanu funkcjonowania relatywnie niewielkich obszarów rozlicznych, których użytkowanie nie będzie znajdowało oparcia w zasadach prawidłowego gospodarowania. Pozostawione w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak obszary rolnicze będą zbyt małe, aby nimi efektywnie gospodarować, w szczególności będą zbyt małe, aby utrzymywać dla nich gospodarstwo rolne. Warunkiem koniecznym dla wyżej wskazanego odrolnienia w drodze uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego koniecznym jest wcześniejsze dokonanie odpowiednich zmian w treści studium, z którym przysły miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi pozostawać w zgodności.</p> <p>Obszar rolniczy tworzony przez działki ewidencyjne numer 67/22 oraz 67/17, należący do moich mandantów z jednej strony będzie otoczony lasem, a z drugiej strony będzie otoczony zabudową miejscowości Kicin. Od innych użytków rolnych przedmiotowe grunty orne będą oddzielone od innym gruntów ornych odległością ponad pół kilometra (patrz rys. 2 poniżej).</p> <p>pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z jednoczesnym oddzieleniem od innych obszarów rolniczych na terenie miejscowości Kicin, a nawet pomiędzy nimi. Pozostawienie przedmiotowym gruntom przeznaczenia rolniczego nie będzie korespondowało z zasadą kontynuacji. Projektowana treść studium doprowadzi do utrzymania enklawy gruntów rolnych oddzielonych od innych obszarów rolnych zabudową mieszkaniową wsi Kicin, a od nich samych drogą prowadzącą na osiedle domów jednorodzinnych. Utrzymanie tej enklawy nie znajduje przy tym poparcia w żadnych względach ekonomicznych i burzy ład przestrzenny miejscowości Kicin.</p> <p>Należy także zwrócić uwagę, iż utrzymanie rolniczego przeznaczenia tych terenów będzie również stało w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. Ewentualne użytkowanie tych gruntów na cel rolniczy będzie bowiem stanowiło działalność dolegliwą i uciążliwą dla właścicieli gruntów przylegających do gruntów moich mandantów fw sytuacji gdy grunty przylegające od południa zagospodarowane są zabudową mieszkaniową!. Użytkowanie gruntów rolnych wiąże się bowiem z oczywistymi immisjami, które wpływają w sposób negatywny na grunty sąsiednie.</p> <p>Reasumując powyższe rozważania wskazania wymaga, iż żadne względy, w tym interes właścicieli gruntu, a w szczególności zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy, nie przemawiają za utrzymaniem rolniczego charakteru gruntów stanowiących działek ewidencyjnych o numerach 67/22 oraz 67/17, aż do linii energetycznej 110 kV relacji GPZ Pobiedziska (POB) - Czerwonak (CZE). Pozostawienie ich w obszarze użytkowania rolniczego godzi w interesy właścicieli gruntu, jest niezgodne z zasadą zachowania ładu przestrzennego, o której mowa w art. 2 pkt 1 u.p.z.p oraz może powodować konflikty sąsiedzkie spowodowane immisjami rolniczymi z pól „wgrzających się” w obszar zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Wobec powyższego zasadnym jest rozszerzenie obszaru M3 - Terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie parku krajobrazowego puszcza zielonka, w sposób zilustrowany na poniższym rysunku numer 4, o co niniejszym wnoszę. Rozszerzenie obszaru M3 do obszaru objętego Strefą ochronną od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Pobiedziska (POB) -Czerwonak (CZE) pozwoli zagospodarować obszar działek 67/17 oraz 67/22 (obręb Kicin) w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Wyrównanie obszaru zabudowy mieszkaniowej do wspominanej linii Strefy ochronnej zapewni ład przestrzenny postulowany w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a co równie istotne - zracjonalizuje sposób gospodarowania tymi pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinna, z jednoczesnym oddzieleniem od innych obszarów rolniczych na terenie miejscowości Kicin, a nawet pomiędzy nimi. Pozostawienie przedmiotowym gruntom przeznaczenia rolniczego nie będzie korespondowało z zasadą kontynuacji. Projektowana treść studium doprowadzi do utrzymania enklawy gruntów rolnych oddzielonych od innych obszarów rolnych zabudową mieszkaniową wsi Kicin, a od nich samych drogą prowadzącą na osiedle domów jednorodzinnych. Utrzymanie tej enklawy nie znajduje przy tym poparcia w żadnych względach ekonomicznych i burzy ład przestrzenny miejscowości Kicin.</p> <p>Należy także zwrócić uwagę, iż utrzymanie rolniczego przeznaczenia tych terenów będzie również stało w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. Ewentualne użytkowanie tych gruntów na cel rolniczy będzie bowiem stanowiło działalność dolegliwą i uciążliwą dla właścicieli gruntów przylegających do gruntów moich mandantów (w sytuacji gdy grunty przylegające od południa zagospodarowane są zabudową mieszkaniową). Użytkowanie gruntów rolnych wiąże się bowiem z oczywistymi immisjami, które wpływają w sposób negatywny na grunty sąsiednie.</p> <p>Reasumując powyższe rozważania wskazania wymaga, iż żadne względy, w rym interes właścicieli gruntu, a w szczególności zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy, nie przemawiają za utrzymaniem rolniczego charakteru gruntów stanowiących działek ewidencyjnych o numerach 67/22 oraz 67/17, aż do linii energetycznej 110 kV relacji GPZ Pobiedziska (POB) - Czerwonak (CZE). Pozostawienie ich w obszarze użytkowania rolniczego godzi w interesy właścicieli gruntu, jest niezgodne z zasadą zachowania ładu</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		przestrzennego, o której mowa w art. 2 pkt 1 u.p.z.p oraz może powodować konflikty sąsiedzkie spowodowane immisjami rolniczymi z pól „wgryzających się” w obszar zabudowy mieszkaniowej. Wobec powyższego zasadnym jest rozszerzenie obszaru M3 - Terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie parku krajobrazowego puszcza zielonka, w sposób zilustrowany na poniższym rysunku numer 4, o co niniejszym wnoszę. Rozszerzenie obszaru M3 do obszaru objętego Strefą ochronną od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Pobiedziska [POB] -Czerwonak (CZE) pozwoli zagospodarować obszar działek 67/17 oraz 67/22 (obręb Kicin) w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Wyrównanie obszaru zabudowy mieszkaniowej do wspomianej linii Strefy ochronnej zapewni ład przestrzenny postulowany w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a co równie istotne - zracjonalizuje sposób gospodarowania tymi w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00129839/4. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze objętym studium uwarunkowań i rozwoju dla gminy Czerwonak. Moi mandanci jako mieszkańcy gminy Czerwonak, nadto posiadający własnościowy tytuł prawny do gruntów położonych na jej terenie, niewątpliwie posiadają więc legitymację do złożenia uwag do projektu studium. Mając na uwadze uznać należy, iż założenia studium przedstawione w projekcie uchwały Rady Gminy Czerwonak nie odpowiadają przepisom ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności co do zasad kształtujących politykę przestrzenną, a nadto zostały oparte na akcie prawnym, który ex lege utracił moc obowiązującą. Z tej też przyczyny w ocenie moich mandantów obszary oznaczony w projekcie studium jako tereny rolnicze (z wyłączeniem gruntów objętych strefą ochronną ze względu na posadowioną linię przesyłową) powinny zostać zakwalifikowane jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.					
2.	07.09.2023 r.	Chciałbym zgłosić sprzeciw w zmianach w studium i zaproponować zmianę. Działka 478 obręb Kicin ujęta jest w nowym studium z oznaczeniem M3, co jest niedopuszczalne. Po pierwsze ta działka znajduje się w miejscu gdzie wcześniej był staw, w którym kapali się ludzie. Obecny właściciel zasypał go częściowo wywrotkami ziemi z remontu drogi. To było zgłaszane i właściciel miał przywrócić do stanu poprzedniego, czego nie zrobił, tylko koparką wygładził teren, w ten sposób naruszając stosunki wodne. Ta działka 478 obręb w Kicinie i działka 479 obręb Kicin powinny być oznaczone jak ZO . Tam jest cały czas staw,. Fakt, on jest cały jest zarośnięty trziną, ale to cały czas jest staw. Przecież tam po pas wody jest. Oznaczanie tego jako R w ogólnie nie ma sensu, bo właściciel nie ma nawet jak tego używać rolniczo. Po drugie, dobrze dla mieszkańców jak ten teren oznaczony zostałby jako teren zieleni (ZO), bo właśnie są takie tereny nie użytkowane rolniczo, a są przy lesie. Czy zgadza się Pan/Pani? Mieszkańcy m	Dz. 478, 479 Obr. Kicin	M3, R		X	Zakres terenów zabudowy został wskazany zgodnie z wynikiem bilansu. Na etapie sporządzania planu miejscowego tereny zielone mogą zostać zachowane.
3.	21.08.2023 r.	Ponownie wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki 128 Kicin w planowanym Studium zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli dz. 135 w niedługim czasie będzie podzielona i zabudowana wzdłuż ul. Rolnej to uważam, że z sensem i ekonomicznie byłoby przeznaczenie na grunty budowlane części dz. 128 po drugiej stronie ul. Rolnej.	Dz. 128 Obr. Kicin	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
4.	08.09.2023 r.	Uwaga: Bardzo proszę o zmianę przeznaczenia terenu dla działki nr 134/4 w obrębie Kicin, gminie Czerwonak na zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną. Uwagę swą motywuje tym, iż działka w tym roku jest uzbrajana w media, natomiast w przyszłym roku planowane jest rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Teren działki i wokół działki charakteryzuje klasoużytek gruntu "RIVa", który nie wymaga zgody przeznaczenia ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, co pozwoli na bezproblemowe uchwalenie planu miejscowego na tym obszarze, w przeciwieństwie do wielu obszarów w Kicinie o klasoużytku gruntu "RJII", którego odrodlnienie stoi w sprzeczności z zasadą ochrony gruntów najlepszych klas, a przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinna.	Dz. 134/4 Obr. Kicin	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
5.	09.09.2023 r. (mail)	W wyłożonym projekcie studium teren przeznaczony pod zabudowę w ramach działki 204/95 nie obejmuje obszaru który był przewidziany pod budownictwo w ostatnim obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego równocześnie już obecnie zabudowane działki oznaczone numerami 202/26, 202/33, 202/32, 202/31 są prawdopodobnie błędnie przewidziane pod tereny ogrodów działkowych. Wobec powyższego wnoszę o rozszerzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową. W załączniku znajduje się pismo z dnia 05.11.2022 dotyczące działki 204/95	Dz. 202/26, 202/33, 202/32, 202/31 Obr. Koziegłowy	ZD, M2		X	Przedmiotowe tereny będą mogły być przeznaczone w planie miejscowym pod funkcję zgodną z faktycznym użytkowaniem.

6.	04.08.2023 r. (ePUAP) 04.08.2023 r. (mail)	1) Wariant 1 Proszę o rozważenie przeznaczenia całego terenu na budownictwo mieszkaniowe Uzasadnienie: Słaba jakość gruntów powoduje, że uprawa roli jest nieopłacalna. Otulina lasu stanowi dobre warunki do zamieszkania. Zabudowa byłaby naturalną kontynuacją zabudowy po drugiej stronie drogi 2) Wariant 2 Ewentualnie proszę o umożliwienie ulokowania usług i przemysłu na tym terenie Uzasadnienie: Słaba jakość gruntów powoduje, że uprawa roli jest nieopłacalna. Teren znajduje się pomiędzy drogą, a linią kolejową. Przez działkę idzie linia wysokiego napięcia. 3) Wariant 3 W najgorszym przypadku proszę o umożliwienie ulokowania usług (i ewentualnie produkcji) wzdłuż drogi Bydgoskiej. Uzasadnienie: Słaba jakość gruntów powoduje, że uprawa roli jest nieopłacalna. Po drugiej stronie ulicy funkcjonują już restauracje.	Dz. 316/1 Obr. Owińska	R	X		Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
7.1.	26.08.2023 r. (mail)	Uzupełnienie wniosku z dnia 4-08-2023 1) Proszę również o rozważenie możliwości zbudowania na tym terenie elektrowni słonecznej lub wiatrowej. Uzasadnienie: Przez działkę przebiega linia wysokiego napięcia, co może ułatwić odbiór energii. Obecnie mamy kryzys energetyczny oraz kryzys klimatyczny. Gmina i jej mieszkańcy są na pewno zainteresowani pozyskiwaniem czystej i taniej energii.	Dz. 316/1 Obr. Owińska	R		X	Obszar zlokalizowany jest zbyt blisko terenów zabudowy i lasów.
7.2.	26.08.2023 r. (ePUAP)	2) Proszę również o uwzględnienie tworzenia na tym terenie składowisk np. płodów rolnych, opału, drewna Uzasadnienie: Działka znajduje się pomiędzy drogą krajową a linią kolejową. Składowiska nie zmieniają charakteru terenu. Zawsze można je usunąć, aby przywrócić poprzednią funkcję.				X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
7.3.		3) Proszę również o uwzględnienie możliwości tworzenia na tej nieruchomości suszarni drewna oraz rozszerzenia ich o tartaki i przemysł związany z drewnem Uzasadnienie: W pobliżu znajdują się lasy. Bliskość drogi oraz kolei również jest atutem				X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.

7.4.		4) Proszę o rozważenie możliwości zezwolenia pojawienie się na tej nieruchomości agroturystyki np. Nauki jazdy konnej, budowania zagród i budynków dla zwierząt, stodoł oraz budynków dla gości.				X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
7.5.		5) Proszę o dopuszczenie podzielenia działki na ogródki działkowe.				X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
8.	07.09.2023 r.	W związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia Studium zgłaszam uwagi do terenu zlokalizowanych na działkach 291/10 oraz 291/13 obręb Bolechowo gmina Czerwonak o wprowadzenie wjazdu do działek oraz zmiany przeznaczenia na tereny usługowe. Gmina wydzieliła drogę, która przebiega przez środek działki. W wyniku tych działań powstały dwie działki 291/10 (obecnie 10ZI) oraz 291/13 (obecnie R) do których nie mam dojazdu. Zostałem odcięty od wjazdu na działki. Po podziale jest niemożliwe uprawianie tak małej działki rolniczo. Bardzo proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej uwagi i wpisanie w Studium tych działek jako terenu usługowe. Przy takim podziale tej działki oraz sąsiedztwie dużego skrzyżowania, wydaje się stosowne umożliwienie prowadzenia działalności w takich warunkach.	Dz. 291/10, 291/13 Obr. Bolechowo	M2, R		X	Przedmiotowy podział wynika z obowiązującego planu miejscowego. Studium przewiduje ten teren pod M2, co nie wyklucza ani zabudowy usługowej, ani możliwości prowadzenia terenów komunikacji.
9.	10.08.2023 r. (mail) 10.08.2023 r. (poczta)	W nawiązaniu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak oraz do wcześniejszej korespondencji w sprawie zgłoszonych uwag do Studium wnoszę o podtrzymanie naszych wcześniejszych postulatów. W stosunku do przedmiotowej nieruchomości gmina Czerwonak dnia 3.10.2014 r. wydała decyzję o warunkach zabudowy nr WUG.6730.60.2014 zgodnie z założeniami której teren ten został zakwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Decyzja biznesowa spółki w sprawie zakupu przedmiotowej nieruchomości została świadomie podjęta w 2015 roku w oparciu o zapisy dokumentacji planistycznej przeznaczającej ów teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - nie rolną. Wszystkie wcześniejsze opracowania, tj. zarówno Studium z 2000 roku jak i zapisy planu ogólnego przeznaczają teren pod zabudowę mieszkaniową. Również Wójt gminy Czerwonak dokonując podziału nieruchomości na podstawie wydanej decyzji nr WRO.6831.57.2022 z dnia 23.11.2022 r. uznał tym samym pozostający w obiegu prawnym dokument na podstawie którego teren ten kwalifikuje się pod kierunek zagospodarowania - mieszkalnictwo jednorodzinne. Na dowód, gmina wydając postanowienie podziałowe a następnie decyzję podziałową doskonale zdawała sobie sprawę, że „przedstawiony do zaopiniowania wstępny projekt podziału jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego i decyzją o warunkach zabudowy, stąd też należało orzec jak w sentencji”. Na potrzeby procedury podziałowej z inicjatywy gminy zostało zorganizowane spotkanie w celu omówienia zgodności planowanej inwestycji z planami gminy co do poszerzenia ulicy Krętej oraz zmiany konfiguracji zjazdów na osiedle z planowanej drogi publicznej (dzisiaj przeznaczonej w mpzp „Bolechowo” pod 2KL. Wówczas dwa podmioty, gmina i spółka, wspólnie wtedy podjęły decyzję, że dla potrzeb funkcjonowania planowanego osiedla korekta granic jest jak najbardziej uzasadniona. W przypadku podtrzymania w projekcie Studium funkcji rolnej gmina musi liczyć się w tym, że nastąpi spadek wartości tej nieruchomości. W związku z powyższym informujemy, że spółka MR SUB 1 sp. z o. o. w oparciu o operat szacunkowy sporządzony w dniu 10.03.2022 r. posiadała aktywa w postaci tej nieruchomości na poziomie 19 433 300 zł. Z kolei z ostatnich danych GUS wynika, że wartość ha gruntu klasy V i VI oscyluje w granicach 52 159 zł za ha co daje łączną wartość tej nieruchomości na poziomie ok. 710 000 zł co w efekcie generuje dla nas ogromną stratę. Wobec powyższego spółka będzie zmuszona dochodzić roszczeń odszkodowawczych na drodze sądowej. Na konsultacji poinformowaliście Państwo, że gmina liczy się z ewentualnymi odszkodowaniami z tego tytułu stąd też proszę mieć na uwadze powyższe szacunki co do wysokości przyszłych roszczeń, które po doliczeniu kosztów sądowych i podziałowych stanowią łącznie ok. 10 % wartości całego budżetu gminy Czerwonak.	dz. 319/1-234 obr. Bolechowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,

		Mając powyższe na uwadze wnioskuję o utrzymanie funkcji mieszkaniowej dla tego terenu.					wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
10.	31.08.2023 r.	Uprzejmie proszę o przekwalifikowanie działki rolnej numer 267/2 na działkę przemysłową. Chciałbym stworzyć tam halę - przyjmowanie , przechowywanie , sortownie ,pakowanie i wysyłanie przesyłek kurierskich i dać ludziom z obszaru na którym jest ta działka pracę (około 20 -30 miejsc pracy) tym bardziej że naprzeciwko istnieją już inne zakłady pracy. Lub jeśli nie wchodzi w rolę przekwalifikowanie na obszar przemysłowy mojej działki to proszę o wydanie zgody na podział tego obszaru na działki budowlane by moje dzieci mogły tam zamieszkać.	Dz. 267/2 Obr. Bolechowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
11.	08.09.2023 r.	W nawiązaniu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak oraz do wcześniejszej korespondencji w sprawie zgłoszonych uwag do Studium wnoszę o podtrzymanie naszych wcześniejszych postulatów. W stosunku do przedmiotowej nieruchomości gmina Czerwonak dnia 3.10.2014 r. wydała decyzję o warunkach zabudowy nr WUG.6730.60.2014 zgodnie z założeniami której teren ten został zakwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Decyzja biznesowa spółki w sprawie zakupu przedmiotowej nieruchomości została świadomie podjęta w 2015 roku w oparciu o zapisy dokumentacji planistycznej przeznaczającej ów teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - nie rolną. Wszystkie wcześniejsze opracowania, tj. zarówno Studium z 2000 roku jak i zapisy planu ogólnego przeznaczają teren pod zabudowę mieszkaniową. Również Wójt gminy Czerwonak dokonując podziału nieruchomości na podstawie wydanej decyzji nr WRO.6831.57.2022 z dnia 23.11.2022 r. uznał tym samym pozostający w obiegu prawnym dokumentna podstawie którego teren ten kwalifikuje się pod kierunek zagospodarowania - mieszkalnictwo jednorodzinne. Na dowód, gmina wydając postanowienie podziałowe a następnie decyzję podziałową doskonale zdawała sobie sprawę, że „przedstawiony do zaopiniowania wstępny projekt podziału jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego i decyzją o warunkach zabudowy, stąd też należało orzec jak w sentencji”. Na potrzeby procedury podziałowej z inicjatywy gminy zostało zorganizowane spotkanie w celu omówienia zgodności planowanej inwestycji z planami gminy co do poszerzenia ulicy Krętej oraz zmiany konfiguracji zjazdów na osiedle z planowanej drogi publicznej (dzisiaj przeznaczonej w mpzp „Bolechowo” pod 2KL. Wówczas dwa podmioty, gmina i spółka, wspólnie wtedy podjęły decyzję, że dla potrzeb funkcjonowania planowanego osiedla korekta granic jest jak najbardziej uzasadniona. W przypadku podtrzymania w projekcie Studium funkcji rolnej gmina musi liczyć się w tym, że nastąpi spadek wartości tej nieruchomości. W związku z powyższym informujemy, że spółka MR SUB 1 sp. z o. o. w oparciu o operat szacunkowy sporządzony w dniu 10.03.2022 r. posiadała aktywa w postaci tej nieruchomości na poziomie 19 433 300 zł. Z kolei z ostatnich danych GUS wynika, że wartość ha gruntu klasy V i VI oscyluje w granicach 52 159 zł za ha co daje łączą wartość tej nieruchomości na poziomie ok. 710 000 zł co w efekcie generuje dla nas ogromną stratę. Wobec powyższego spółka będzie zmuszona dochodzić roszczeń odszkodowawczych na drodze sądowej. Na konsultacji poinformowaliście Państwo, że gmina liczy się z ewentualnymi odszkodowaniami z tego tytułu stąd też proszę mieć na uwadze powyższe szacunki co do wysokości przyszłych roszczeń, które po doliczeniu kosztów sądowych i podziałowych stanowią łącznie ok. 10 % wartości całego budżetu gminy Czerwonak. Mając powyższe na uwadze wnioskuję o utrzymanie funkcji mieszkaniowej dla tego terenu.	dz. 319/1-234 Obr. Bolechowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
12.	08.09.2023 r.	Działając w imieniu Pani Agnieszki Arndt (dalej: „Wnioskodawczyni”), w oparciu o pełnomocnictwo załączone przy piśmie z dnia 16 listopada 2022 r., w związku z obwieszczeniem z dnia 12 czerwca 2023 r. o II wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (dalej: „Projekt studium”) i możliwością składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 8 września 2023 r., poniżej przedstawiam uwagę do Projektu Studium i jednocześnie wnoszę o to, by: • w miejscowości Potasze, na terenie oznaczonym ZO dopuścić możliwość usytuowania drogi publicznej, wzdłuż wschodniej granicy tego terenu. Powyższa uwaga i jednocześnie prośba o wprowadzenie w Projekcie Studium ww. zmiany, wynika z tego, że w dniu 30 sierpnia 2021 r. Wnioskodawczyni złożyła wniosek o zmianę planu miejscowego (uchwała nr 258/XXVII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 22 października 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bolechówko i Potasze -część A). Zmiana planu miejscowego miała dotyczyć działek nr ewid. 403/6 -403/7, 403/9 - 403/12, 403/14 (należące do Wnioskodawczyni) oraz sąsiadujących z nimi działkami nr ewid. 402/8 - 402/10 i 402/3 - 402/4. Jedna z proponowanych zmian dotyczyła zmiany przeznaczenia części działek sąsiadów (działki nr ewid. 402/9, 402/10, 402/4 i 402/3) pod drogę publiczną. Na załączonym powyżej rzrucie z Systemu Informacji Przestrzennej planowana zmiana zaznaczona jest kolorem żółtym. Fragment ten miałby zostać przeznaczony pod drogę publiczną i stanowiłby przedłużenie ul. Czereśniowej. We wcześniejszej korespondencji z Gminą, Wnioskodawczyni otrzymała informację, że możliwe będzie przystąpienie do sporządzenia zmiany obowiązującego na tym terenie planu miejscowego, a także korekta układu komunikacyjnego, po uchwaleniu zmiany studium. W ponownie wyłożonym Projekcie Studium planowany kierunek przeznaczenia pozostał bez zmian, tj. na terenie ZO przewidziano tereny zieleni wyłączone z prawa zabudowy. W związku z tym, Wnioskodawczyni w dalszym ciągu wnosi o stosowną zmianę w tym zakresie, która dopuści na tym terenie usytuowanie drogi publicznej lub drogi wewnętrznej (lokalizację i budowę ciągów komunikacyjnych). Jak wskazywała Wnioskodawczyni w poprzednio złożonej uwadze - przy pierwszym wyłożeniu projektu - obecnie z uwagi na takie postanowienie w Projekcie Studium nie jest możliwa budowa na tym terenie drogi. Dlatego zasadne jest, aby przy utrzymaniu terenu ZO jako terenów zieleni wyłączonych z zabudowy dopuszczono wyraźnie możliwość budowy dróg. Takie postanowienie w studium umożliwi zmianę planu miejscowego, a także korektę obecnego układu komunikacyjnego. Przedłużenie ul. Czereśniowej w stronę terenu ZO jest uzasadnione, z uwagi na to, że wokół tego terenu znajdują się tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową. Uwzględnienie więc na tym terenie ulicy publicznej jest jak najbardziej zrozumiałe, a wręcz konieczne z uwagi na to, że obszar ten jest w chwili obecnej zabudowywany, co oznacza, że w niedalekiej przyszłości będzie tam coraz więcej domów, a w konsekwencji zwiększy się także ruch samochodowy. Wnioskodawczyni podnosiła te kwestie w poprzednio składanych uwagach przy pierwszym wyłożeniu i argumentacja ta jest jak najbardziej aktualna również na dziś.	Dz. 401/6, 402/7-11, 424/122 Obr. Potasze	ZO		X	Studium dopuszcza realizację terenów komunikacji, natomiast dokładne przeznaczenie zostanie wskazane w planie miejscowym.
13.	08.09.2023 r.	W odniesieniu do Projektu Studium uikzp - II wyłożenie do publicznego wglądu zgłaszam uwagi do terenów położonych w Trzaskowie i Potaszach (wskazane w załącznikach 1 i 2). Proszę o określenie ich funkcji jako tereny mieszkaniowe z usługami handlowymi, gdyż tereny te posiadają już prawomocne WZ. Dodatkowo zaznaczam, iż w/w tereny w MPZP przed 2000r. były	Nieruchomości w obrębach	M3, R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu

		także terenami budownictwa mieszkaniowego. z poważaniem, Marian Rzeźnik	Trzaskowo i Potasze				zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
14.	04.09.2023 r.	<p>I. Wnoszę o przeznaczenie przedmiotowych działek zgodnie z poniższą grafiką:</p> <p>tj.</p> <p>1) przeznaczenie pod tereny MU - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o parametrach zgodnych ze wskazanymi dla terenu MU w obecnie wyłożonym projekcie Studium:</p> <p>a. Funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, usługowa i mieszkaniowo-usługowa, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;</p> <p>b. Funkcja dopuszczalna - zabudowa rekreacji indywidualnej, nieuciążliwa działalność produkcyjna, rzemieślnicza, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, placów gier i zabaw, parkingi.</p> <p>c. Typy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, zwarta, pierzejowa i blokowa.</p> <p>d. Procent powierzchni biologicznie czynnej - min. 20% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia zabudowy max. 70% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>e. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant o wysokości nieprzewyższającej parametrów budynku średniowysokiego.</p> <p>Dodatkowo dla terenów MU wnioskuję o:</p> <p>f. ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej:</p> <p>- w zabudowie wolnostojącej - 600 m²</p> <p>- w zabudowie bliźniaczej - 400 m²</p> <p>- w zabudowie szeregowej - 200 m².</p> <p>g. ustalenie minimalnej liczby miejsc parkingowych - min. 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce na każde 100 m² usług.</p> <p>h. dopuszczenie dachów płaskich.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>W obowiązującym planie miejscowym przyjętym uchwałą nr 258/XXVII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 22 października 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bolechówko i Potasze - część A ww. działki mają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową usługową usług oświaty i usług sportu. Wnioskowane przeznaczenie pozwoli na szersze możliwości inwestycyjne na przedmiotowym obszarze. Po wschodniej stronie omawianego terenu powstało duże osiedle domów jednorodzinnych, gdzie średnia powierzchnia działki budowlanej wynosi ok. 600 m² (na każdej z nich zrealizowano jeden budynek wolnostojący dwulokalowy, co daje ok. 300 m² działki na jeden lokal). Wnioskowane wielkości działek stanowią kontynuację charakteru zabudowy powstającej w ostatnim czasie w bezpośrednim sąsiedztwie. Położenie gminy Czerwonak blisko dużego miasta jakim jest Poznań, stanowi atrakcyjne miejsce do zamieszkania dla osób związanych z nim zawodowo. Dobre połączenia komunikacyjne i wyposażenie terenów gminy w infrastrukturę techniczną stwarzają bardzo dobre warunki do zamieszkania dla nowej, młodej, aktywnej zawodowo ludności. Pozytywne rozpatrzenie niniejszego wniosku umożliwi realizację przez Spółkę na terenie gminy Czerwonak nowoczesnych, ekologicznych i atrakcyjnych terenów mieszkaniowych.</p>	Dz. 351/3-17, 351/19-21, 351/25, 351/27, 351/29-30, 351/33, 351/37, 351/39, 351/40, 351/43, 351/46-47, 351/52, 351/68-72, 351/73-84, 351/86-89, 351/91-94, 351/96-115, 351/118-120, 351/124, 351/126, 351/128, 315/130, 351/134-138, 351/144, 351/147-155 351/154-155, 351/157-158, 351/160-162, 351/164 Obr. Bolechówko	M3		X	Przeznaczenie M3 jest spójne z przeznaczeniem terenów sąsiednich oraz adekwatne dla przedmiotowego obszaru.
15.	06.09.2023 r.	<p>W nawiązaniu do ogłoszenia o II wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i możliwości składania uwag, niniejszym ponownie zgłaszam uwagę, dotyczącą nieuwzględnienia złożonego przez Spółkę wniosku o wprowadzenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową na terenach Spółki (przed podziałem była to działka o numerze 351/184, obecnie są to działki o numerach 351/249 do 351/284) położonych w Bolechówku.</p> <p>Szczegółowa argumentacja za wprowadzeniem przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową została już przedstawiona przez Spółkę we wcześniejszych pismach dotyczących Studium i pozostaje jak najbardziej aktualna.</p>	Dz. 351/249, 351/184 Obr. Bolechówko	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że

							wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
16.	21.08.2023 r.	Ponownie zgłasza sprzeciw wobec tak zwanego przejścia dla zwierzyny na dz. 15/6 Mielno w planowanym studium zagospodarowania przestrzennego. Uważam, że w/w przejście jest zbędne i bardzo utrudnia nam zniesienie współwłasności, ale jeżeli już koniecznie musi być to powinno przebiegać na końcu działki, solidarnie również przez dz. 15/7.	Dz. 15/6 Obr. Mielno	M3, ZO		X	Przedmiotowy teren przeznaczony był w całości pod zabudowę mieszkaniową (teren M3), jednak przeznaczenie to zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
17.	22.08.2023 r.	Wnoszę o ujęcie działki nr 61/3 w Dębogórze w ww. studium jako M4-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej lub zabudowy zagrodowej w obrębie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka lub jego otulinie. Obszar objęty wnioskiem przedstawia załącznik graficzny do wniosku. Wniosek argumentuję: - Działka 61/3 sąsiaduje przez ul. Leśną (dz. Nr 10) z terenami przeznaczonymi w obowiązującym MPZP jako zabudowa mieszkaniowa MI (tereny pod zabudowę mieszkaniową) - działka 61/3 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła kontynuację jej zagospodarowanej części. - Jako właściciel i rolnik chciałbym przeznaczyć działkę 61/3 na zabudowę zagrodową, co nie wymaga przeznaczenia działki na cele nierolnicze, a zatem nie zmienia jej charakteru. - Rada Gminy wyraziła zgodę na przeznaczenie działek 61/1, 61/2 i 61/3 na zabudowę zagrodową na sesji Rady Gminy w dniu 10-02-2022 r. uwzględniając moje wnioski do projektu MPZP „Dębogóra- Północ- część A", co spowodowało, że ww. działki nie zostały objęte ww. MPZP, ponieważ dla nich miał zostać uchwalony nowy MPZP „Dębogóra -północ - część C", w którym będą przeznaczone na zabudowę zagrodową.	Dz. 61/3 Obr. Dębogóra	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
18.	22.08.2023 r.	Wnoszę o ujęcie działki nr 61/2 w Dębogórze w ww. studium jako M4 -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej lub zabudowy zagrodowej w obrębie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka lub jego otulinie. Obszar objęty wnioskiem przedstawia załącznik graficzny do wniosku. Wniosek argumentuję: - Działka 61/2 sąsiaduje przez ul. Leśną (dz. Nr 10) z terenami przeznaczonymi w obowiązującym MPZP jako zabudowa mieszkaniowa MI (tereny pod zabudowę mieszkaniową) - działka 61/2 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła kontynuację jej zagospodarowanej części. - Jako właściciel i rolnik chciałbym przeznaczyć działkę 61/2 na zabudowę zagrodową, co nie wymaga przeznaczenia działki na cele nierolnicze, a zatem nie zmienia jej charakteru. - Rada Gminy wyraziła zgodę na przeznaczenie działek 61/1, 61/2 i 61/3 na zabudowę zagrodową na sesji Rady Gminy w dniu 10-02-2022 r. uwzględniając moje wnioski do projektu MPZP „Dębogóra- Północ- część A", co spowodowało, że ww. działki nie zostały objęte ww. MPZP, ponieważ dla nich miał zostać uchwalony nowy MPZP „Dębogóra -północ - część C", w którym będą przeznaczone na zabudowę zagrodową.	Dz. 61/2 Obr. Dębogóra	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania

						na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.	
19.	22.08.2023 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 61/1 w Dębogórze w ww. studium jako M4 -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej lub zabudowy zagrodowej w obrębie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka lub jego otulinie. Obszar objęty wnioskiem przedstawia załącznik graficzny do wniosku.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none">- Działka 61/1 sąsiaduje przez ul. Leśną (dz. Nr 10) z terenami przeznaczonymi w obowiązującym MPZP jako zabudowa mieszkaniowa MI (tereny pod zabudowę mieszkaniową)- działka 61/1 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła kontynuację jej zagospodarowanej części.- Jako właściciel i rolnik chciałbym przeznaczyć działkę 61/1 na zabudowę zagrodową, co nie wymaga przeznaczenia działki na cele nierolnicze, a zatem nie zmienia jej charakteru.- Rada Gminy wyraziła zgodę na przeznaczenie działek 61/1, 61/2 i 61/3 na zabudowę zagrodową na sesji Rady Gminy w dniu 10-02-2022 r. uwzględniając moje wnioski do projektu MPZP „Dębogóra- Północ- część A", co spowodowało, że ww. działki nie zostały objęte ww. MPZP, ponieważ dla nich miał zostać uchwalony nowy MPZP „Dębogóra -północ - część C", w którym będą przeznaczone na zabudowę zagrodową.	Dz. 61/1 Obr. Dębogóra	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej)), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
20.	22.08.2023 r.	<p>Wnoszę o ujęcie części działki nr 61/8 w Dębogórze w ww. studium jako M4 -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej lub zabudowy zagrodowej w obrębie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka lub jego otulinie. Obszar objęty wnioskiem przedstawia załącznik graficzny do wniosku.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none">- Działka 61/8 sąsiaduje przez ul. Leśną (dz. Nr 10) z terenami przeznaczonymi w obowiązującym MPZP jako zabudowa mieszkaniowa MI (tereny pod zabudowę mieszkaniową)- działka 61/8 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła kontynuację jej zagospodarowanej części.- Na posiedzeniu Komisji Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej w dniu 24-08-2021 r. poprzedzającej losowanie pierwotnego MPZP „Dębogóra północ - część A" z dnia 26-08-2021r. członkowie komisji zawarli ze mną porozumienie w sprawie dążenia do ujęcia na działce 61/8 pasa do 150m na północ od działki 15. <p>Zgodnie z protokołem nr 7/2021 Komisja jednogłośnie podjęła stanowisko o następującej treści: „Komisja popiera wywołanie zmiany MPZP Dębogóra Północ- część A umożliwiającą zabudowę jednorodzinną w południowej części obszaru wyznaczonego ww. MPZP. Wywołanie zmiany planu nastąpi po uchwaleniu nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak"</p> <p>Do wniosku załączam protokół z komisji 7/2021 z 24-08-2021r., oraz z oznaczonym graficznie obszarem objętym wnioskiem.</p>	Dz. 61/8 Obr. Dębogóra	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej)), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
21.	04.09.2023 r.	<p>W związku z wywołanym STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak 2022r WNIOSKUJĘ w/w projekcie o rozszerzenie tego terenu pod zabudowę o ok. 160m od obecnej wytyczonej linii od strony południowej wsi Dębogóra tj. od ul. Wierzbowej (droga gminna) a przy drodze gminnej ul. Klonowej.</p> <p>Poszerzenie tego terenu zostało zawarte w umowie społecznej po uprzednim uzgodnieniu przez propozycję p. Wójta Marcina Wojtkowiaka z dn. 18.06.2019r i oświadczone również na Sesji Rady Gminy Czerwonak a wypracowane na obradach Komisji Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej po wcześniejszej wizji lokalnej na tym terenie podczas jednej z jej posiedzeń. Udział w wizji lokalnej brał również p. kierownik wydziału Maciej Chorażewicz oznajmiając, że mogą powstać działki budowlane o powierzchni od 1200m2.</p> <p>Wszyscy zagłosowali za poszerzeniem tego terenu, który to teren jest zabudowywany, skanalizowany [oraz ma łatwy dostęp do przepompowni położonej poniżej i przylegającej do tego terenu] i posiada już dostęp do energii elektrycznej.</p> <p>To trójstronne porozumienie zostało również zaakceptowane przez wszystkich RADNYCH na Sesji Rady Gminy Czerwonak.</p>	Dz. 31/36, 32/29 Obr. Dębogóra	M3, R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o

		<p>Wszystkie te oświadczenia i porozumienia są do wglądu w materiałach zarejestrowanych i do odtworzenia, (wykazane w załącznikach)</p> <p>My z naszej ustalonej wówczas obietnicy, że nie będziemy występować o tzw. warunki zabudowy do czasu nowego STUDIUM, wywiązaliśmy się (nie wnioskując o nie).</p> <p>Proszę RADĘ GMINY CZERWONAK o poparcie mojego wniosku i przekazanie pozytywnej opinii do w/w STUDIUM wg ustaleń na Komisjach i Sesji RADY GMINY z dn.1 9.06.2019r., czyli podtrzymanie złożonych obietnic (w załącznikach).</p> <p>WNIOSKUJĘ i proszę o zrealizowanie już wcześniejszych uzgodnień, oświadczeń jako umowy społecznej i dotrzymanie danego słowa, i obietnic złożonych przez p. Wójta Marcina Wojtkowiaka, RADNYCH przyjmujących na Sesji Rady Gminy tę umowę społeczną, i WŁADZE Gminy deklarując poparcie naszego wniosku (załącznik).</p> <p>Prawo własności nie może być traktowane niżej niż prawo przyrody i być sprzeczne z interesami GMINY i nie pozwalając na jej rozwój oraz nadmiernie ingerować we własność prywatną zagwarantowaną KONSTYTUCJĄ RP (załączniki).</p> <p>Brak aprobaty dla wniosku będzie skutkowało sprzeciwem wobec uchwalenia i dążeniem do unieważnienia w/w nowego STUDIUM Gminy Czerwonak.</p>					planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
22.	04.09.2023 r.	<p>W związku z wywołanym STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak 2022r WNIOSKUJĘ w/w projekcie o rozszerzenie tego terenu pod zabudowę o ok. 160m od obecnej wytyczonej linii od strony południowej wsi Dębogóra tj. od ul. Wierzbowej (droga gminna) a przy drodze gminnej ul. Klonowej.</p> <p>Poszerzenie tego terenu zostało zawarte w umowie społecznej po uprzednim uzgodnieniu przez propozycję p. Wójta Marcina Wojtkowiaka z dn. 18.06.2019r i oświadczone również na Sesji Rady Gminy Czerwonak a wypracowane na obradach Komisji Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej po wcześniejszej wizji lokalnej na tym terenie podczas jednej z jej posiedzeń. Udział w wizji lokalnej brał również p. kierownik wydziału Maciej Chorażewicz oznajmiając, że mogą powstać działki budowlane o powierzchni od 1200m2.</p> <p>Wszyscy zagłosowali za poszerzeniem tego terenu, który to teren jest zabudowywany, skanalizowany [oraz ma łatwy dostęp do przepompowni położonej poniżej i przylegającej do tego terenu] i posiada już dostęp do energii elektrycznej .</p> <p>To trójstronne porozumienie zostało również zaakceptowane przez wszystkich RADNYCH na Sesji Rady Gminy Czerwonak.</p> <p>Wszystkie te oświadczenia i porozumienia są do wglądu w materiałach zarejestrowanych i do odtworzenia, (wykazane w załącznikach)</p> <p>My z naszej ustalonej wówczas obietnicy, że nie będziemy występować o tzw. warunki zabudowy do czasu nowego STUDIUM, wywiązaliśmy się (nie wnioskując o nie).</p> <p>Proszę RADĘ GMINY CZERWONAK o poparcie mojego wniosku i przekazanie pozytywnej opinii do w/w STUDIUM wg ustaleń na Komisjach i Sesji RADY GMINY z dn.19.06.2019r., czyli podtrzymanie złożonych obietnic (w załącznikach).</p> <p>WNIOSKUJĘ i proszę o zrealizowanie już wcześniejszych uzgodnień, oświadczeń jako umowy społecznej i dotrzymanie danego słowa, i obietnic złożonych przez p. Wójta Marcina Wojtkowiaka, RADNYCH przyjmujących na Sesji Rady Gminy tę umowę społeczną, i WŁADZE Gminy deklarując poparcie naszego wniosku (załącznik).</p> <p>Prawo własności nie może być traktowane niżej niż prawo przyrody i być sprzeczne z interesami GMINY i nie pozwalając na jej rozwój oraz nadmiernie ingerować we własność prywatną zagwarantowaną KONSTYTUCJĄ RP (załączniki).</p> <p>Brak aprobaty dla wniosku będzie skutkowało sprzeciwem wobec uchwalenia i dążeniem do unieważnienia w/w nowego STUDIUM Gminy Czerwonak</p>	Dz. 31/36, 32/29 Obr. Dębogóra	M3, R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
23.	04.09.2023 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62/5 w Dębogórze w ww. studium jako M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none">- w obowiązującym Studium działka 62/5 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (M1) i powinna taką funkcję zachować;- Działka 62/5, sąsiaduje z działkami 20/3 i 20/4, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel;- działka 62/5 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; <p>Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62/5, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej.</p>	Dz. 62/5 Obr. Dębogóra	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie

							przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
24.	04.09.2023 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62/4 w Dębogórze w ww. studium jako M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none">- w obowiązującym Studium działka 62/4 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (M1) i powinna taką funkcję zachować;- Działka 62/4, sąsiaduje z działkami 20/3 i 20/4, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel;- działka 62/4 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; <p>Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62/4, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej.</p>	Dz. 62/4 Obr. Dębogóra	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
25.	04.09.2023 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62/3 w Dębogórze w ww. studium jako M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none">- w obowiązującym Studium działka 62/3 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (M1) i powinna taką funkcję zachować;- Działka 62/3, sąsiaduje z działkami 20/3 i 20/4, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel;- działka 62/3 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; <p>Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62/3, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej.</p>	Dz. 62/3 Obr. Dębogóra	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
26.	04.09.2023 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62/2 w Dębogórze w ww. studium jako M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none">- w obowiązującym Studium działka 62/2 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (M1) i powinna taką funkcję zachować;- Działka 62/2, sąsiaduje z działkami 20/3 i 20/4, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel;- działka 62/2 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; <p>Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62/2, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej.</p>	Dz. 62/2 Obr. Dębogóra	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

							przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
27.	04.09.2023 r.	<p>Wnoszę o ujęcie działki nr 62/1 w Dębogórze w ww. studium jako M3 -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none">- w obowiązującym Studium działka 62/1 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (M1) i powinna taką funkcję zachować;- Działka 62/1, sąsiaduje z działkami 20/3 i 20/4, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel;- działka 62/1 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; <p>Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62/1, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej.</p>	Dz. 62/1 Obr. Dębogóra	R		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.</p>
28.	04.09.2023 r.	<p>Wnoszę o ujęcie CZĘŚCI DZIAŁKI nr 62/5 w Dębogórze w ww. studium jako M3 -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Obszar objęty wnioskiem przedstawia załącznik graficzny do wniosku.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none">- w obowiązującym Studium działka 62/5 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (M1) i powinna taką funkcję zachować;- Działka 62/5, sąsiaduje z działkami 20/3 i 20/4, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel;- działka 62/5 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; <p>Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62/5, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej.</p>	Dz. 62/5 (część) Obr. Dębogóra	R		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało</p>

							zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
29.	04.09.2023 r.	<p>Wnoszę o ujęcie CZEŚCI DZIAŁKI nr 62/5 w Dębogórze w ww. studium jako M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Obszar objęty wnioskiem przedstawia załącznik graficzny do wniosku.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none">- w obowiązującym Studium działka 62/5 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (Ml) i powinna taką funkcję zachować;- Działka 62/5, sąsiaduje z działkami 20/3 i 20/4, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel;- działka 62/5 przylega do zurbanizowanej części Dębogory dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; <p>Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62/5, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej.</p>	Dz. 62/5 (część) Obr. Dębogóra	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
30.	04.09.2023 r.	<p>Wnoszę o ujęcie CZEŚCI DZIAŁKI nr 62/5 w Dębogórze w ww. studium jako M3 -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Obszar objęty wnioskiem przedstawia załącznik graficzny do wniosku.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none">- w obowiązującym Studium działka 62/5 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (Ml) i powinna taką funkcję zachować;- Działka 62/5, sąsiaduje z działkami 20/3 i 20/4, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel;- działka 62/5 przylega do zurbanizowanej części Dębogory dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; <p>Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62/5, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej.</p>	Dz. 62/5 (część) Obr. Dębogóra	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
31.	04.09.2023 r.	<p>Wnoszę o ujęcie CZEŚCI DZIAŁKI nr 62/5 w Dębogórze w ww. studium jako M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Obszar objęty wnioskiem przedstawia załącznik graficzny do wniosku.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none">- w obowiązującym Studium działka 62/5 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (Ml) i powinna taką funkcję zachować;- Działka 62/5, sąsiaduje z działkami 20/3 i 20/4, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel;- działka 62/5 przylega do zurbanizowanej części Dębogory dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; <p>Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62/5, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej.</p>	Dz. 62/5 (część) Obr. Dębogóra	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla

							przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
32.	04.09.2023 r.	<p>Wnoszę o ujęcie CZĘŚCI DZIAŁKI nr 62/5 w Dębogórze w ww. studium jako M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Obszar objęty wnioskiem przedstawia załącznik graficzny do wniosku.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none">- w obowiązującym Studium działka 62/5 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (M1) i powinna taką funkcję zachować;- Działka 62/5, sąsiaduje z działkami 20/3 i 20/4, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel;- działka 62/5 przylega do zurbanizowanej części Dębogory dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; <p>Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62/5, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej</p>	Dz. 62/5 (część) Obr. Dębogóra	R		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.</p>
33.	04.09.2023 r.	<p>Wnoszę o ujęcie CZĘŚCI DZIAŁKI nr 62/5 w Dębogórze w ww. studium jako M3 -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Obszar objęty wnioskiem przedstawia załącznik graficzny do wniosku.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none">- w obowiązującym Studium działka 62/5 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (M1) i powinna taką funkcję zachować;- Działka 62/5, sąsiaduje z działkami 20/3 i 20/4, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel;- działka 62/5 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; <p>Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62/5, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej.</p>	Dz. 62/5 (część) Obr. Dębogóra	R		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie</p>

						opiniowania i uzgadniania.	
34.	04.09.2023 r.	<p>Wnoszę o ujęcie CZĘŚCI DZIAŁKI nr 62/5 w Dębogórze w ww. studium jako M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Obszar objęty wnioskiem przedstawia załącznik graficzny do wniosku.</p> <p>Wniosek argumentuję:</p> <ul style="list-style-type: none">- w obowiązującym Studium działka 62/5 jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową (M1) i powinna taką funkcję zachować;- Działka 62/5, sąsiaduje z działkami 20/3 i 20/4, o których ujęcie jako M3 w Studium również będzie wnioskował ich właściciel;- działka 62/5 przylega do zurbanizowanej części Dębogóry dzięki czemu będzie stanowiła przedłużenie zagospodarowanej części mieszkalnej; <p>Zgodnie z uzgodnieniami między Wójtem, a tym samym Gminą Czerwonak, a właścicielem czyli mną, odstąpiłem od składania wniosków o warunki zabudowy dla działki 62/5, a w zamian Gmina miała uchwalić MPZP dla tego terenu. Umowa ta miała na celu określenie opłaty planistycznej w wysokości 30%, którą jako właściciel zapłaciłbym na rzecz Gminy, a Gmina w przyszłości byłaby zobowiązana do stworzenia podstawowej infrastruktury, ze środków z opłaty planistycznej.</p>	Dz. 62/5 (część) Obr. Dębogóra	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej)), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
35.	05.09.2023 r.	<p>W związku z wywołaniem STUDIUM - Gminy Czerwonak WNIOSKUJĘ w/w projekcie o pozostawienie dz nr 62 - Dębogóra pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (M1) tak jak jest w obecnym Studium.</p> <p>Działka 62 przylega bezpośrednio do zurbanizowanej i zamieszkałej (zabudowanej) części wsi Dębogóra i będzie stanowiła dalszy naturalny rozwój jej centrum. Wobec tego powinna taką funkcję zachować.</p> <p>Ponadto dla dz. 62 został wywołany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W procedowanym m.p.z.p. Dz 62 została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną a więc stanowi obecnie sprzeczność interesów Gminy Czerwonak wywołanym obecnie STUDIUM i blokuje dalszy rozwój centrum Dębogóry.</p> <p>Reasumując nowe STUDIUM na tym terenie jest sprzeczne i w kontrze do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>WNIOSKUJĘ wobec zaistniałej sytuacji o pozostawienie w nowym STUDIUM dz. 62 jako „mieszkaniówki" - M1, jak w obowiązującym nadal Studium - centrum Dębogóry.</p> <p>Pozytywną opinię co do dz. nr 62 wydał też Zespół Parków Krajobrazowych Woj. Wlkp. w dniu 01. 12. 2020r. (załącznik)</p> <p>Rada Sołecka uchwaliła również pozytywne stanowisko do STUDIUM wnioskując o pozostawienie tych terenów pod zabudowę dla rozwoju centrum Dębogóry. (załącznik - uchwała)</p> <p>Ewentualna zmiana przeznaczenia w/w działki (wywołany m.p.z.p.) z"mieszkaniówki" na ziemię rolną spowoduje wystąpienie o odszkodowanie za utratę jej wartości.</p> <p>Proszę P. Wójta Gminy Czerwonak o pozytywne zaopiniowanie mojego WNIOSKU i dołączenie go do wywoływanego nowego STUDIUM - procedowany m.p.z.p.</p>	Dz. 62 Obr. Dębogóra	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej)), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
36.	05.09.2023 r.	<p>W związku z wywołaniem STUDIUM - Gminy Czerwonak WNIOSKUJĘ w/w projekcie o pozostawienie dz nr 62 - Dębogóra pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (M1) tak jak jest w obecnym Studium.</p> <p>Działka 62 przylega bezpośrednio do zurbanizowanej i zamieszkałej (zabudowanej) części wsi Dębogóra i będzie stanowiła dalszy naturalny rozwój jej centrum. Wobec tego powinna taką funkcję zachować.</p> <p>Ponadto dla dz. 62 został wywołany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W procedowanym m.p.z.p. Dz 62 została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną a więc stanowi obecnie sprzeczność interesów Gminy Czerwonak wywołanym obecnie STUDIUM i blokuje dalszy rozwój centrum Dębogóry.</p> <p>Reasumując nowe STUDR7M na tym terenie jest sprzeczne i w kontrze do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>WNIOSKUJĘ wobec zaistniałej sytuacji o pozostawienie w nowym STUDRJM dz. 62 jako „mieszkaniówki" - M1, jak w obowiązującym nadal Studium - centrum Dębogóry.</p> <p>Pozytywną opinię co do dz. nr 62 wydał też Zespół Parków Krajobrazowych Woj. Wlkp. w dniu 01.12. 2020r. (załącznik)</p> <p>Rada Sołecka uchwaliła również pozytywne stanowisko do STUDIUM wnioskując o pozostawienie tych terenów pod zabudowę dla rozwoju centrum Dębogóry. (załącznik - uchwała)</p> <p>Ewentualna zmiana przeznaczenia w/w działki (wywołany m.p.z.p.) z"mieszkaniówki" na ziemię rolną spowoduje wystąpienie o odszkodowanie za utratę jej wartości.</p> <p>Proszę KOMISJĘ o pozytywne zaopiniowanie mojego WNIOSKU i dołączenie go do wywoływanego nowego STUDIUM.</p>	Dz. 62 Obr. Dębogóra	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury

							planistycznej)), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
37.	07.09.2023 r. (nadane do Rady Gminy)	<p>W związku z wywołanym STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak 2022r WNIOSKUJĘ w/w projekcie o rozszerzenie tego terenu pod zabudowę o ok. 160m od obecnej wytyczonej linii od strony południowej wsi Dębogóra tj. od ul. Wierzbowej (droga gminna) a przy drodze gminnej ul. Klonowej.</p> <p>Poszerzenie tego terenu zostało zawarte w umowie społecznej po uprzednim uzgodnieniu przez propozycją p. Wójta Marcina Wojtkowiaka z dn. 18.06.2019r i oświadczenie również na Sesji Rady Gminy Czerwonak a wypracowane na obradach Ko ji Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej po wcześniejszej wizji lokalnej na tym terenie podczas jednej z jej posiedzeń. Udział w wizji lokalnej brał również p. kierownik wydziału Maciej Chorażewicz oznajmiając, że mogą powstać działki budowlane o powierzchni od 1200m2.</p> <p>Wszyscy zagłosowali za poszerzeniem tego terenu, który to teren jest zabudowywany, skanalizowany [oraz ma łatwy dostęp do przepompowni położonej poniżej i przylegającej do tego terenu] i posiada już dostęp do energii elektrycznej.</p> <p>To trójstronne porozumienie zostało również zaakceptowane przez wszystkich RADNYCH na Sesji Rady Gminy Czerwonak.</p> <p>Wszystkie te oświadczenia i porozumienia są do wglądu w materiałach zarejestrowanych i do odtworzenia. (wykazane w załącznikach)</p> <p>My z naszej ustalonej wówczas obietnicy, że nie będziemy występować o tzw. warunki zabudowy do czasu nowego STUDIUM, wywiązaliśmy się (nie wnioskując o nie).</p> <p>Proszę RADĘ GMINY CZERWONAK o poparcie mojego wniosku i przekazanie pozytywnej opinii do w/w STUDIUM wg ustaleń na Komisjach i Sesji RADY GMINY z dn.19.06.2019r., czyli podtrzymanie złożonych obietnic (w załącznikach).</p> <p>WNIOSKUJĘ i proszę o zrealizowanie już wcześniejszych uzgodnień , oświadczeń jako umowy społecznej i dotrzymanie danego słowa i obietnic złożonych przez p. Wójta Marcina Wojtkowiaka, RADNYCH przyjmujących na Sesji Rady Gminy tę umowę społeczną, i WŁADZE Gminy deklarując poparcie naszego wniosku (załącznik).</p> <p>Prawo własności nie może być traktowane niżej niż prawo przyrody i być sprzeczne z interesami GMINY i nie pozwalając na jej rozwój oraz nadmiernie ingerować we własność.</p> <p>Brak aprobaty dla wniosku będzie skutkowało sprzeciwem wobec uchwalenia i dążeniem do unieważnienia w/w nowego STUDIUM Gminy Czerwonak.</p>	Dz. 33/44 Obr. Dębogóra	M3, R		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.</p>
38.	08.09.2023 r.	<p>W związku z II wyłożeniem projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak oraz informacjami przekazanymi w publicznej dyskusji w dniu 14 lipca 2023 r. niniejszym składam uwagi i propozycje zmian do projektu dotyczące rozwiązań i zapisów dotyczących obszaru wsi Dębogóra.</p> <p>Uwagi i wnioski składam w imieniu swoim oraz osób, które są właścicielami nieruchomości powstałych w wyniku podziałów tzw. rolnych części moich gruntów w południowej części wsi Dębogóra oznaczonej w mpzp jako Dębogóra Południe i oznaczonych jako: 34/40 - 34/43, 38/5 -38/7,38/9-38/13,39/6- 39/8, 39/10-39/16 oraz nieruchomości stanowiące współwłasność z tymi osobami wyznaczone jako ciągi komunikacyjne i oznaczone jako: 38/8 i 39/9.</p> <p>Składam wniosek o oznaczenie nieruchomości 34/40-34-43, 38/5-38/7 oraz 39/6-39/8 i 39/10 jako M3 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w otulinie Parku Krajobrazowego, nieruchomości 38/9 - 38/13 oraz 39/10 - 39/16 jako jako tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej - RU.</p> <p>M3 jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze wiejskim, z zachowaniem istniejących i ustalonych powierzchni działek na ponad 3000 m2, z możliwością sytuowania na każdej działce domu jednorodzinnego jednokondygnacyjnego z użytkowym poddaszem oraz budynku gospodarczego o łącznej powierzchni zabudowy do 400 m2.</p> <p>Wymienione tereny znajdują się w najdalej odsuniętej na południe od Puszczy Zielonka części wsi Dębogóra, przylegają też do powstającego ekskluzywnego osiedla Villa Morena. Mogą one stanowić łącznik rozbudowującej się wsi Dębogóra w Gminie Czerwonak z wsią Wierzonka w Gminie Swarzędz, z obszarami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o typowym wiejskim charakterze. Tereny te przylegają bezpośrednio do przebudowanej i i w najbliższym czasie przeznaczonej do rozbudowy szkoły podstawowej w Wierzonce, do której uczęszcza znaczna grupa dzieci zamieszkujących wieś Dębogóra.</p> <p>To miejsce jest doskonale skomunikowane liniami autobusowymi gminnymi Gmin Czerwonak I Swarzędz pośrednio i bezpośrednio z Poznaniem.</p> <p>Wnioskowane tereny /wszystkie wymienione i również dalsze nieruchomości/ znajdują się w bezpośredniej bliskości i posiadają bezpośredni dostęp do drogi powiatowej 2408P - nie wymagają znacznych nakładów na infrastrukturę drogową.</p> <p>Wprowadzenie do projektowanego Studium rozrzedzonej, o małym stopniu intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej spowoduje naturalne dobre zagospodarowanie tych terenów, zgodnie z postulatami starszych mieszkańców tzw. starej Dębogóry oraz spowoduje faktyczne zagospodarowanie działek wokół nieruchomości o typowo wiejskim charakterze z jednoczesnym zachowaniem ładu przestrzennego całej okolicy, jak ma to miejsce na działkach 40/74 czy 40/75.</p> <p>Taka zmiana zapisów projektu Studium w tej części Dębogóry przyczyni się do wzrostu liczby mieszkańców Gminy Czerwonak a tym samym poprawi stopień wykorzystania wszystkich inwestycji w tym rejonie.</p> <p>W zakresie infrastruktury jest wykonana komora w ciągu kanalizacji ciśnieniowej KR - 35 przy wjeździe na drogę powiatową 2408-P z zapewnieniem przyłączenia kolejnych nieruchomości, jest wykonana /istniejąca/ sieć energetyczna z przyłączami oraz zapewnienia gestorów wszystkich sieci o możliwości przyłączenia kolejnych obiektów.</p> <p>Proszę o poszanowanie naszej własności. Zapisy dotyczące ograniczeń na terenach Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz w jego otulinie nie ograniczają prawa zabudowy oraz prowadzenia działalności gospodarczej, jeżeli nie są zabronione innymi przepisami.</p> <p>Wnoszę o uznanie wszystkich praw wynikających z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, na mocy których własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności dla wszystkich właścicieli terenów objętych projektowanym Studium</p> <p>Szanowny Panie Wójcie</p>	Dz. 34/40 - 34/43, 38/5 - 38/7,38/9- 38/13,39/6- 39/8, 39/10- 39/16, 38/8, 39/9 Obr. Dębogóra	R, ZL, ZO		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.</p>

		<p>Dnia 26 kwietnia 2019 roku w imieniu właścicieli gruntów położonych na obszarze objętym wtedy projektem mpzp „Dębogóra - południe” /zgodnie z uchwałą nr 375/XLIII/2017/ prosząc o inne spojrzenie w zakresie projektowanych ustaleń - dla przypomnienia w załączeniu. Również niezależnie większość właścicieli złożyła swoje indywidualne wnioski i uwagi - niestety bez oczekiwanych rozwiązań po kilku dyskusjach i swego rodzaju dyskretnego szantażu z Pana strony rzeczony Plan został uchwalony z naruszeniem podstawowych praw obywatelskich oraz interesów wszystkich wnioskodawców.</p> <p>Przedstawiony aktualny projekt Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak w części dotyczy teraz usankcjonowania wielu wcześniej podjętych decyzji.</p> <p>Stąd mam uprzejmą prośbę do Pana jako Wójta aby osoby odpowiedzialne za kształt Studium zapoznały się z prezentowanym poniżej tekstem autorstwa Anny Sidorowskiej-Ciesielskiej. Może to zmieni spojrzenie na pojęcie istoty własności.</p> <p>Niezależnie od tego prezentuję również w ramach przypomnienia wyrok WSA z dnia 20.07.2011 r. nr II SA/Po357/II - w jego uzasadnieniu znajdują się dość ciekawe informacje - może warto do tego wrócić.</p> <p>Niestety o projekcie Studium dowiedziałem się przypadkowo i nie zdążyłem przeczytać od a do z. Projekt jest przygotowany z naruszeniem podstawowych zasad obowiązujących w przepisach o planowaniu przestrzennym, zawiera wiele sprzecznych z dostępnymi i publikowanymi oficjalnymi informacjami, zawiera błędy rzeczowe. Jeżeli będzie Pan zainteresowany to dokonam szczegółowego przeglądu.</p> <p>Panie Wójcie proszę przyjaźnie spojrzeć na realizację wielu zamierzeń właścicieli terenów w Naszej Gminie z korzyścią dla obecnych i przyszłych mieszkańców- czego Panu, sobie i Wszystkim Mieszkańcom życzę.</p> <p>Z poważaniem Marcin Buczyński</p>					
40.	04.09.2023 r.	<p>W nawiązaniu do treści ww. Obwieszczenia, dotyczącej możliwości składania opinii, uwag oraz propozycji do przedmiotowego projektu Studium, jako właściciel nieruchomości objętych tym projektem, podtrzymuję swoje uwagi zgłoszone do Urzędu Gminy w Czerwonaku w trakcie I wyłożenia przedmiotowego projektu Studium, i z uwagi na ich nieuwzględnienie w projekcie Studium przedstawionym do II wyłożenia, ponownie wnoszę poniżej wskazane uwagi:</p> <p>1) Będące własnością mojej rodziny działki gruntu o nr ewidencyjnym: 67, 68, 69 i 70, ark. nr 14 Czerwonak, położone w Czerwonaku między ul. Leśną i ul. Zacisze, wg rysunku załączonego do Studium, zatytułowanego „Kierunki”, zostały w całości (działka nr 67) lub częściowo (działki nr: 68, 69, 70) objęte terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonym symbolem M2.</p> <p>Wnoszę aby granica terenu M2 na ww. działkach była przesunięta dalej w kierunku północnym (tj. w stronę strumienia), jak na załączonym rysunku. Wniosek ten uzasadniam tym, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- powyższa korekta - z uwagi na swój rozmiar - nie ma żadnego istotnego wpływu na istniejący w gminie Czerwonak bilans terenów pod zabudowę mieszkaniową- w trakcie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Studium rozwiązaniami, która odbyła się 14.07.br., Pani projektant Ewa Mieloch-Stojczyk przekazała, że w projekcie Studium przedstawionym do II wyłożenia uwzględniono (w innych częściach gminy Czerwonak) niewielkie korekty obszarów pod zabudowę mieszkaniową w stosunku do projektu z I wyłożenia	Dz. 67, 68, 69, 70 Obr. Czerwonak Arkusze 14	M2, ZO		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.</p>
41.		<p>2) Działki wymienione powyżej są oznaczone w wypisie z rejestru gruntów w całości (działka nr 67) lub częściowo (działki nr: 68, 69, 70) jako „Las”, przy czym z uwagi na: niedużą wielkość tego obszaru, słabą gęstość zadrzewienia, gatunek drzew na nim posadzonych (wyłącznie sosny), wiek drzew (ponad 60 lat) i ich stan techniczny skutkujący coroczną wycinką, docelowo teren ten przestanie być terenem zadrzewionym. W tym kontekście zapisy Studium:</p> <ul style="list-style-type: none">- pkt 10 Ogólnych zasad, zawartych w pkt 2.2. „Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów, w tym wyłączonych z zabudowy, oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów” (strona 68)- ostatni akapit pkt 9.2. „Kierunki i zasady kształtowania przestrzeni leśnej” (strona 96, od zdania „<i>Lasy wykazane w ewidencji gruntów, które znajdują się na terenach wskazanych w Studium pod zabudowę (..)</i>” do końca pkt 9.2.) <p>czytane literalnie, mogą uniemożliwić wykorzystanie tego obszaru zgodnie z przeznaczeniem terenu oznaczonego w Studium symbolem M2. W związku z powyższym wnoszę o modyfikację tych zapisów tak, aby uwzględniały one informację przekazaną przez Panią projektant Ewę Mieloch-Stojczyk w dniu 17.10.2022r., w trakcie przeprowadzonej podczas I wyłożenia projektu Studium dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami, że w przypadku obszarów leśnych położonych na obszarach przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową, Urząd Gminy na etapie przystępowania do opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla takiego terenu będzie występował do Marszałka Województwa Wielkopolskiego (w przypadku obszarów leśnych będących własnością osób prywatnych) lub odpowiedniego Ministra (w przypadku obszarów leśnych będących własnością Państwa) z wnioskiem o wyrażenie zgody na odleśnienie takiego terenu, i że dopiero w przypadku negatywnego rozpatrzenia takiego wniosku przez Marszałka / Ministra, przywołane zapisy Studium będą mogły mieć zastosowanie.</p> <p>Wdzięczny będę za uwzględnienie w Studium powyższych uwag. W przypadku jednak negatywnego ich rozpatrzenia, proszę o przesłanie uzasadnienia takiego stanowiska.</p>				X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.</p>
42.	22.08.2023 r.	<p>Wnoszę uwagi do projektu Studium Uwarunkowań w zakresie:</p> <p>Działka o nr ewidencyjnym 72, arkusz mapy 14, obręb Czerwonak z przeznaczenia na tereny zielone na zmianę w brzmieniu:</p> <ul style="list-style-type: none">- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Dz. 72 Obr. Czerwonak Arkusze 14	ZO		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu</p>

							przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
43.	23.08.2023 r. (mail) 23.08.2023 r. (osobiście)	<p>Wnioskowane przeznaczenie terenu: M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>Przedmiotem uwagi jest sposób oznaczenia działki nr ewid. 23/4, obręb 0002 Czerwonak, położonej przy ulicy Poprzecznej. W aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą nr 173/XXVIH/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., później zmienianym, obszar tej działki oznaczony jest jako „M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami".</p> <p>W projekcie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak, w części „Uwarunkowania", obszar działki został oznaczony kolorem fioletowym jako „tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów". Przedstawiony sposób zagospodarowania nie jest zgodny ze stanem faktycznym, gdyż od ponad 20 lat działka ta pozostaje nieużytkiem. Kilkadziesiąt lat temu na obszarze rzeczoney działki, prowadzone były szklarnie; dziś jednak, co należy podkreślić i co nie pozostaje bez znaczenia dla omawianej sprawy, po tej działalności nie ma już śladu a sama działka od wielu lat jest nieużytkiem.</p> <p>W części „Kierunki" teren przedmiotowej działki został oznaczony kolorem czerwono-brązowym jako „MU" - „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej". Zgodnie z tekstem projektu Studium, ustalenia dla powyższego przeznaczenia są następujące, cyt:</p> <p>„1. Kierunek rozwoju:</p> <p>a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, usługowa i mieszkaniowo-usługowa, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;</p> <p>b. Funkcja uzupełniająca - zabudowa rekreacji indywidualnej, nieuciążliwa działalność produkcyjna, rzemieślnicza, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, placów gier i zabaw, parkingi.</p> <p>2. Wzdłuż drogi wojewódzkiej i kolei zaleca się lokalizować wyłącznie zabudowę usługową lub nieuciążliwą działalność produkcyjną, rzemieślniczą.</p> <p>3. W enklawach zabudowy mieszkaniowej należy dążyć do lokalizowania wyłącznie usług nieuciążliwych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.</p> <p>4.. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, bliźniacza, szeregową, zwartą, pierzejową i blokową.</p> <p>5. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki, a powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 70% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>6. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant o wysokości nieprzewyższającej parametrów budynku średniowysokiego".</p> <p>Oznacza to, że zgodnie powyższymi ustaleniami, na terenie przedmiotowej działki nr ewid. 23/4 można będzie lokalizować działalność produkcyjną, rzemieślniczą, a także magazynową (jako jedną z działalności usługowych). Takiemu sposobowi zagospodarowania terenu tej działki całkowicie się sprzeciwiamy.</p> <p>Podkreślenia wymaga, że działka ta posadowiona jest jako enklawa wśród budynków mieszkaniowych jednorodzinnych. Ulokowanie tam jakiegokolwiek działalności produkcyjnej niechybnie spowoduje zakłócenie spokoju zamieszkania w najbliższym sąsiedztwie poprzez: emisję hałasu, emisję spalin, oraz inne uciążliwości. Do tego samego oraz innych uciążliwości przyczyni się także większość działalności z gałęzi usług - takich jak magazyny, parkingi, obiekty handlowe inne niż małe sklepy osiedlowe. Każda działalność, która związana jest z przyjazdem określonej liczby klientów w ramach teje działalności, i/lub samochodów dostawczych wpływa bowiem na wzmoczenie ruchu samochodowego w danej okolicy, co za tym podąża emisję hałasu i spalin, oraz inne uciążliwości.</p> <p>Warto w tym miejscu dodać, że przewidywany w wersji nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak, sposób zagospodarowania na terenie omawianej działki, nr ewid. 23/4, z dużym prawdopodobieństwem będzie skutkował powstaniem na omawianym terenie inwestycji, która nie spełni warunku wskazującego, że wszelkie uciążliwości powinny mieścić się w granicach określonej nieruchomości i nie powinny mieć negatywnego oddziaływania na działki, do których dany inwestor nie posiada prawa.</p> <p>Należy także podkreślić, iż w przypadku, kiedy sposób zagospodarowania na terenie przedmiotowej działki, zostanie zaakceptowany, zgonie z wersją nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak, potencjalna inwestycja, która może powstać w efekcie założeń ww. Studium, wpłynie na układ komunikacyjny w taki sposób, że omawiany układ komunikacyjny zostanie obciążony wynikającym z rzeczoney inwestycji zwiększeniem ruchu: samochodów dostawczych, ciężarowych i/lub samochodów klientów. Może to skutkować drastycznym spadkiem bezpieczeństwa na drogach, dla wszystkich uczestników ruchu drogowego, w tym dzieci. W szczególności na ulicy Poprzecznej, ulicy Działkowej 1, ulicy Źródlanej w otoczeniu, na linii, Szkoły Podstawowej im. Józefa Wybickiego w Czerwonaku (ul.: Rolna 8). W tym przypadku nie bez znaczenia pozostaje fakt istnienia szkoły podstawowej, która mieści się w bliskiej odległości od działki nr 23/4. W obecnej sytuacji drogi w okolicach szkoły oraz obok przedmiotowej działki wydają się absolutnie nie być przygotowane na zwiększenie natężenia ruchu w sposób gwarantujący bezpieczeństwo dla uczestników ruchu drogowego, w tym dzieci.</p> <p>Ponadto uważamy, że należałoby uaktualnić obecny stan zagospodarowania przestrzennego przedmiotowej działki na planszy uwarunkowań. Pozostawienie zagospodarowania oznaczonego jako „tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów" może bowiem torować drogę inwestorom, którzy w przyszłości będą chcieli występować o decyzje o warunkach zabudowy dla tego typu inwestycji. Takie samo zagrożenie wystąpi w przypadku podjęcia przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na fakt, iż zgodnie z obecnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania muszą być zgodne ze studium - prawnie wiążące przeznaczenie dla tego terenu mogłoby obejmować zabudowę produkcyjną, rzemieślniczą, składowo-magazynową, niemal wszelką działalność usługową.</p> <p>W kontekście nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie weszła jeszcze w życie, należy mieć na uwadze, że dokumentem, który bezpośrednio zastąpi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy będzie Plan ogólny.</p> <p>Zapisy Planu ogólnego będą prawnie wiążące przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, gdyż dokument ten będzie miał rangę aktu prawa miejscowego. Jeżeli zatem Gmina Czerwonak wykorzysta niniejsze Studium do sporządzenia Planu ogólnego i powieli jego zapisy dotyczące działki nr 23/4, to będzie to oznaczało, iż kwestionowany przez nas sposób zagospodarowania został prawnie usankcjonowany.</p> <p>Na terenie Gminy Czerwonak jest wystarczająco dużo zapasowych terenów chłonnych pod wyżej wymienione rodzaje działalności. Tereny te znajdują się przede wszystkim wzdłuż drogi wojewódzkiej. Nie ma więc absolutnie żadnego racjonalnego powodu, aby zabudowę tę umieszczać, niejako „wcisnąć" pomiędzy budynki mieszkaniowe jednorodzinne, oddalone od drogi wojewódzkiej - skupiska działalności produkcyjno-usługowej, o 500 metrów.</p> <p>Postulujemy zatem, aby teren przedmiotowej działki w całości objąć sąsiadującym sposobem zagospodarowania, oznaczonym symbolem „M2" - „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami". Pozornie niewielka semantyczna różnica w stosunku do opisywanych wyżej terenów oznaczonych symbolem „MU" - „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej", oznacza w rzeczywistości dużo bardziej restrykcyjne ograniczenia w sposobie zagospodarowania i brak możliwości wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy produkcyjnej, rzemieślniczej, składowo-magazynowej, parkingowej czy zabudowy związanej z działalnością usługową inną niż ta najbardziej podstawowa i lokalna.</p> <p>W teksie projektu Studium, w części „Kierunki", ustalono bowiem następujące wytyczne dla postulowanego przeze mnie sposobu przeznaczenia działki nrewid. 23/4, cyt:</p> <p>„1. Kierunek rozwoju:</p>	Dz. 23/4 Obr. Czerwonak Arkusz 5	MU		X	Szczegółowe przeznaczenie terenów zostanie określone na etapie planu miejscowego.

		<p>a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;</p> <p>b. Funkcja uzupełniająca - zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym np. usługi sportu, rekreacji, kultury, zdrowia, oświaty, handlu, sakralne, biura, zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleni urządzonej, place gier i zabaw, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.</p> <p>2. Wzdłuż drogi wojewódzkiej i kolei zaleca się lokalizować wyłącznie zabudowę usługową.</p> <p>3. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.</p> <p>4. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, willowa.</p> <p>5. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki, a powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>6. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant o wysokości nieprzewyższającej parametrów budynku niskiego".</p> <p>W związku z powyższym zwracamy się z prośbą o ponowne rozważenie tej kwestii, analizę uwagi, oraz pozytywne rozpatrzenie wniosku, w procesie przygotowywania ostatecznej wersji nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak.</p>					
44.	08.09.2023 r.	<p>Zgłaszam uwagi dotyczące części projektu studium zagospodarowania przestrzennego obejmującej działkę o identyfikatorze 302104_2.0002.AR_13.32/2 znajdującą się przy ulicy Św. Wojciecha w Czerwonaku.</p> <p>Działka ta w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod usługi oświaty. Proponowane studium przewiduje dla tego terenu strefę U - zabudowy usługowej.</p> <p>Teren został przeznaczony w MPZP pod cele usług oświaty z zamiarem wybudowania tam w przyszłości przez Gminę szkoły. Jednak jak dotąd Gmina nie podjęła konkretnych działań zmierzających do wykupu omawianego terenu i nie znosi się na to, aby była w stanie finansowo sprostać temu zadaniu w przyszłości. W związku z tym, jako właściciel będę wnioskować o zmianę MPZP dla wspomnianej działki, gdyż jej obecne przeznaczenie bardzo ogranicza moje prawo do dysponowania tym terenem.</p> <p>Z uwagi na duże ograniczenia będące skutkiem przeznaczenia w studium nieruchomości pod zabudowę usługową oraz bezpośrednie sąsiedztwo działki, wnoszę o objęcie jej w nowym studium zagospodarowania przestrzennego strefą M2. Jest to zgodne z przeznaczeniem terenu w obecnie obowiązującym studium, a nie planem zagospodarowania przestrzennego, który nałożył na opisywany teren ograniczenie usług oświatowych tylko po to, aby Gmina mogła zarezerwować sobie teren pod budowę szkoły, na którą ewidentnie jej nie stać.</p>	Dz. 32/2 Obr. Czerwonak Arkusze 13	U		X	Utrzymano funkcję zgodną z obowiązującym planem miejscowym.
45.	08.09.2023 r.	<p>Zgłaszam uwagi dotyczące części projektu studium zagospodarowania przestrzennego obejmującej działki o identyfikatorach:</p> <ul style="list-style-type: none">• 302104_2.0002.AR_13.121• 302104_2.0002.AR_13.122 <p>znajdujące się między ulicą Szkolną a ulicą Nowe Osiedle, wzdłuż planowanego przedłużenia ulicy Łącznik (rysunek 1) w Czerwonaku.</p> <p>Działki te zostały w przeszłości wydzielone na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26.05.1994 r., który zakładał przeznaczenie zajmowanych przez nie terenów pod zabudowę jednorodzinną. Obecnie obowiązujące studium zagospodarowania przestrzennego z 2000 roku klasyfikuje ww. tereny jako zieleni, co było rażącym błędem ze strony Gminy, gdyż w momencie uchwalania studium obowiązywał jeszcze plan zagospodarowania przestrzennego klasyfikujący wspomniane tereny jako działki budowlane (potwierdzenie w załączniku). Fakt ten spowodował pominięcie omawianego terenu w procedurze opracowania MPZP "Czerwonak - rejon ulicy Błękitnej". Błąd ze studium z 2000 roku miał zostać naprawiony w nowym projekcie studium, jednak Gmina nadal forsuje opcję ustanowienia na wspomnianym terenie strefy ZO, czyli obszaru wyłączonego z zabudowy, co stanowi jawne ograniczenie moich praw własności do tego terenu.</p> <p>Obie działki od strefy zieleni wyznaczonej w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania oddziela planowana droga, więc wyznaczenie dodatkowego terenu zielonego na ziemiach od lat przeznaczonych pod budowę pozbawione jest sensu. Dodatkowo, w przypadku opracowania planu zagospodarowania dla terenu, na którym znajdują się wymienione działki (wraz z sąsiadującymi terenami, które nie zostały zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego z 2020 r.), wprowadzenie w studium strefy ZO w zaproponowanej formie mocno ogranicza koncepcję nowego planu.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o objęcie w studium działek o numerach 121 i 122 strefą M2.</p>	Dz. 121, 122 Obr. Czerwonak Arkusze 13	ZO		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
46.	28.08.2023 r. (osobiście) 28.08.2023 r. (mail)	<p>Wnioskowane przeznaczenie terenu: M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.</p> <p>Przedmiotem uwagi jest sposób oznaczenia działek nr ewid. 23/3 i 23/4, obręb 0002 Czerwonak, arkusz 5, położonych przy ulicy Poprzecznej w Czerwonaku. W aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą nr 173/XXVIN/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., później zmienianym, obszar tych działek oznaczony jest jako „M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami".</p> <p>W projekcie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak, w części „Uwarunkowania", obszar przedmiotowych działek został oznaczony kolorem fioletowym jako „tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów". Przedstawiony sposób zagospodarowania nie jest zgodny ze stanem faktycznym, gdyż np. działka nr 23/4 od ponad 20 lat pozostaje nieużytkiem. Kilkadziesiąt lat temu na obszarze rzeczony działki, prowadzone były szklarnie; dziś jednak, co należy podkreślić i co nie pozostaje bez znaczenia dla omawianej sprawy, po tej działalności nie ma już śladu a sama działka od wielu lat jest nieużytkiem.</p> <p>W części „Kierunki" teren przedmiotowych działek został oznaczony kolorem czerwono-brązowym jako „MU" - „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej". Zgodnie z tekstem projektu Studium, ustalenia dla powyższego przeznaczenia są następujące, cyt:</p> <p>„1. Kierunek rozwoju:</p> <p>a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, usługowa i mieszkaniowo-usługowa, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;</p> <p>b. Funkcja uzupełniająca - zabudowa rekreacji indywidualnej, nieuciążliwa działalność produkcyjna, rzemieślnicza, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, placów gier i zabaw, parkingi.</p> <p>2. Wzdłuż drogi wojewódzkiej i kolei zaleca się lokalizować wyłącznie zabudowę usługową lub nieuciążliwą działalność produkcyjną, rzemieślniczą.</p> <p>3. W enklawach zabudowy mieszkaniowej należy dążyć do lokalizowania wyłącznie usług nieuciążliwych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.</p> <p>4. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, zwarta, pierzejowa i blokowa.</p> <p>5. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki, a powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 70% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>6. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant o wysokości nieprzewyższającej parametrów budynku średniowysokiego".</p> <p>Oznacza to, że zgodnie powyższymi ustaleniami, na terenie przedmiotowych działek nr ewid. 23/3 i 23/4 można będzie lokalizować działalność produkcyjną, rzemieślniczą, a także magazynową (jako jedną z działalności usługowych). Takiemu sposobowi zagospodarowania terenu tych działek całkowicie się sprzeciwiamy.</p> <p>Podkreślenia wymaga, że działki te posadowione są jako enklawa wśród budynków mieszkaniowych jednorodzinnych. Ulokowanie tam jakiegokolwiek działalności produkcyjnej niechybnie spowoduje zakłócenie spokoju zamieszkania w najbliższym sąsiedztwie poprzez: emisję hałasu, emisję spalin, oraz inne uciążliwości. Do tego samego oraz innych uciążliwości przyczyni się także większość działalności z gałęzi usług - takich jak magazyny, parkingi, obiekty handlowe inne niż małe sklepy osiedlowe. Każda działalność, która związana jest z przyjazdem określonej</p>	Dz. 23/3, 23/4 Obr. Czerwonak Arkusze 5	MU		X	Szczegółowe przeznaczenie terenów zostanie określone na etapie planu miejscowego.

		<p>liczby klientów w ramach tejże działalności, i/lub samochodów dostawczych wpływa bowiem na wzmożenie ruchu samochodowego w danej okolicy, co za tym podąża emisję hałasu i spalin, oraz inne uciążliwości.</p> <p>Warto w tym miejscu dodać, że przewidywany w wersji nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak, sposób zagospodarowania na terenie przedmiotowych działek, z dużym prawdopodobieństwem będzie skutkował powstaniem na terenie ww. działek - inwestycji, która nie spełni warunku wskazującego, że wszelkie uciążliwości powinny mieścić się w granicach określonej nieruchomości i nie powinny mieć negatywnego oddziaływania na działki, do których dany inwestor nie posiada prawa.</p> <p>Należy także podkreślić, iż w przypadku, kiedy sposób zagospodarowania na terenie przedmiotowych działek, zostanie zaakceptowany, zgonie z wersją nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak, potencjalna inwestycja, która może powstać w efekcie założeń ww. Studium, wpłynie na układ komunikacyjny w taki sposób, że omawiany układ komunikacyjny zostanie obciążony wynikającym z rzeczoney inwestycji zwiększeniem ruchu: samochodów dostawczych, ciężarowych i/lub samochodów klientów. Może to skutkować drastycznym spadkiem bezpieczeństwa na drogach, dla wszystkich uczestników ruchu drogowego, w tym dzieci. W szczególności na ulicy Poprzecznej, ulicy Działkowej 1, ulicy Źródlanej w otoczeniu, na linii, Szkoły Podstawowej im. Józefa Wybickiego w Czerwonaku (ul.: Rolna 8). W tym przypadku nie bez znaczenia pozostaje fakt istnienia szkoły podstawowej, która mieści się w bliskiej odległości od działek: nr 23/3, 23/4, ark. 5, obręb Czerwonak, gmina Czerwonak. W obecnej sytuacji drogi w okolicach szkoły oraz obok przedmiotowych działek wydają się absolutnie nie być przygotowane na zwiększenie natężenia ruchu w sposób gwarantujący bezpieczeństwo dla uczestników ruchu drogowego, w tym dzieci.</p> <p>Ponadto uważamy, że należałoby uaktualnić obecny stan zagospodarowania przestrzennego przedmiotowych działek na planszy uwarunkowań. Pozostawienie zagospodarowania oznaczonego jako „tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów” może bowiem torować drogę inwestorom, którzy w przyszłości będą chcieli występować o decyzje o warunkach zabudowy dla tego typu inwestycji. Takie samo zagrożenie wystąpi w przypadku podjęcia przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na fakt, iż zgodnie z obecnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania muszą być zgodne ze studium - prawnie wiążące przeznaczenie dla tego terenu mogłoby obejmować zabudowę produkcyjną, rzemieślniczą, składowo-magazynową, niemal wszelką działalność usługową.</p> <p>W kontekście nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie weszła jeszcze w życie, należy mieć na uwadze, że dokumentem, który bezpośrednio zastąpi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy będzie Planu ogólny. Zapisy Planu ogólnego będą prawnie wiążące przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, gdyż dokument ten będzie miał rangę aktu prawa miejscowego. Jeżeli zatem Gmina Czerwonak wykorzysta niniejsze Studium do sporządzenia Planu ogólnego i powieli jego zapisy dotyczące działek nr 23/3 i 23/4, to będzie to oznaczało, iż kwestionowany przez nas sposób zagospodarowania został prawnie usankcjonowany.</p> <p>Na terenie Gminy Czerwonak jest wystarczająco dużo zapasowych terenów chłonnych pod wyżej wymienione rodzaje działalności. Tereny te znajdują się przede wszystkim wzdłuż drogi wojewódzkiej. Nie ma więc absolutnie żadnego racjonalnego powodu, aby zabudowę tę umieszczać i tym samym „wciskać” pomiędzy budynki mieszkaniowe jednorodzinne, oddalone od drogi wojewódzkiej - skupiska działalności produkcyjno-usługowej, o 500 metrów.</p> <p>Postulujemy zatem, aby teren przedmiotowych działek w całości objąć sąsiadującym sposobem zagospodarowania, oznaczonym symbolem „M2” - „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami”. Pozornie niewielka semantyczna różnica w stosunku do opisywanych wyżej terenów oznaczonych symbolem „MU” - „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, oznacza w rzeczywistości dużo bardziej restrykcyjne ograniczenia w sposobie zagospodarowania i brak możliwości wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy produkcyjnej, rzemieślniczej, składowo-magazynowej, parkingowej czy zabudowy związanej z działalnością usługową inną niż ta najbardziej podstawowa i lokalna.</p> <p>W tekście projektu Studium, w części „Kierunki”, ustalono bowiem następujące wytyczne dla postulowanego przeze mnie sposobu przeznaczenia działek nr ewid. 23/3 i 23/4, cyt:</p> <p>„1. Kierunek rozwoju:</p> <p>a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;</p> <p>b. Funkcja uzupełniająca - zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym np. usługi sportu, rekreacji, kultury, zdrowia, oświaty, handlu, sakralne, biura, zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleni urządzonej, place gier i zabaw, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.</p> <p>2. Wzdłuż drogi wojewódzkiej i kolei zaleca się lokalizować wyłącznie zabudowę usługową.</p> <p>3. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.</p> <p>4. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, willowa.</p> <p>5.Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki, a powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>6. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant o wysokości nieprzekraczającej parametrów budynku niskiego".</p> <p>W związku z powyższym zwracamy się z prośbą o ponowne rozważenie tej kwestii, analizę uwagi oraz pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku, w procesie przygotowywania ostatecznej wersji nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak.</p> <p>Szanowni Państwo, w nawiązaniu do II wyłożenia projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak, oraz do złożonego dziś, tj.: 28.08.2023 pisma w Urzędzie Gminy Czerwonak, podejmującego Uwagi do omawianego projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak, pozwalamy sobie przesłać, złożony w Urzędzie Gminy dokument, również za pośrednictwem poczty elektronicznej, na podany w poniższym linku do Obwieszczenia, adres email,</p> <p>Uprzejmie informujemy, i że nowa wersja dokumentu zakłada ww. Uwagę odnoszącą się, nie na jednej, tylko do dwóch działek, których rzeczona Uwaga dotyczy. Wcześniejszy dokument, tj. złożony w dniu 23.08.2023 jest niekompletny, tj.: nie obejmuje dodatkowej działki, która została uwzględniona w dokumencie złożonym dziś, w Urzędzie Gminy Czerwonak.</p>					
47.	30.08.2023 r.	<p>Jestem właścicielem działek położonych w Klinach o nr geod 14/5, 14/6, 14/7, 14/8 14/9 14/10 obręb Kliny. Wymienione działki o łącznej powierzchni 2,049 ha położone są, częściowo w otulinie Puszczy Zielonki, są to tereny o niskiej klasy bonitacyjnej (07 ha - klasa IV B a pozostałość klasa V) czyli, stanowią, kompleks żytni słaby i ich uprawa jest nieopłacalna. Sąsiadują, z lasem narażone są na szkody wyrządzone przez dzikie zwierzęta jak przez amatorów turystyki po Puszczy. Na mapie projektu Studium oznaczone są, literą R, a sąsiednie działki są, zabudowane, względnie przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną, mieszkaniową, i „znaczone jako M-4. Proszę o włączenie w/ w terenów do M-4 i przeznaczenie ich pod zabudowę rezydencyjną. Położone są, wzdłuż dwóch ciągów komunikacyjnych drogi leśnej o szer. 4 m oraz drogi gminnej jaką, jest, ul. Trakat. Odległość między drogami wynosi od 119-74 m w miejscu najwęższej. Zabudowa na tych działkach wcale nie musi być dokonywana w otulinie Puszczy Zielonki. Za miedzą, mojej własność, są, pobudowane, względnie powstają, budynki mieszkalne w odległości 6 m od drogi leśnej. W związku z powyższym jeszcze raz wnoszę, o włączenie ,tego terenu pod zabudowę, mieszkalną, przedłużenie obszaru oznaczonego jako M-4. Pozostawienie ich jako rola nie przyniesie satysfakcji właścicielowi (chyba, że samorząd będzie współfinansował archaiczne rolnictwo czyniąc je dziedzictwem kulturalnym) i nie przyczyni się do ochrony puszczy i jej środowiska. Dla amatorów turystyki po parku tereny te służą, jako dziki parking, ujeżdżania jest kierowców samochodów samowolnie droga do lasu przez mój prywatny teren, pozostawiane są, śmieci również na terenach leśnych. Powstałe tutaj rezydencje znacznie ograniczyły by ten proceder, lepiej by były wykorzystane prowadzone Traktem media, a w żadnym stopniu ne zakłóciły by przyjętego dla tego obszaru ładu architektury.</p>	Dz. 14/5, 14/6, 14/8, 14/9, 14/10 Obr. Kliny	M4, R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy.
48.	07.09.2023 r.	<p>W związku z wyłożonym do wglądu w dniu 12.06.2023r. projektem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak oraz wyznaczonym nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 08.09.2023r. zgłaszam poniższą uwagę formalną.</p>	Nieruchomości na których	PG, NO, US2, MN2, ZO, ZL		X	Dokonano weryfikacji granic złóż wskazanych w studium

		<p>Projekt Studium uwzględnia obszary wyznaczonych złóż, obszarów oraz terenów górniczych. Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „<i>W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:</i></p> <p>(...)</p> <p><i>11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla</i>”</p> <p>Wg mojej oceny granice wyznaczonych w projekcie studium złóż nadal nie pokrywają się z granicą udokumentowanych kopalin. Zgodnie z art. 28.1. ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „<i>Istotne naruszenie zasad sporządzania studium (...), istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części</i>”.</p> <p>Powyższą uwagę składałam do poprzedniego projektu Studium, nie znam rozstrzygnięcia. Obecnie ze względu na problemy z dostępem do informacji dotyczącej rozpatrzenia wniesionych uwag, uprzejmie proszę o zwrotną pisemną odpowiedź wraz z uzasadnieniem dotyczącym rozpatrzenia wniesionej przeze mnie uwagi.</p>	występują udokumentowane złoża kopalniane				ze źródłem danych zawartych w bazie MIDAS prowadzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny. Nie stwierdzono rozbieżności.
49.	07.09.2023 r.	<p>W związku z wyłożonym do wglądu w dniu 12.06.2023r. projektem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak oraz wyznaczonym nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 08.09.2023r. zgłaszam poniższą uwagę formalną.</p> <p>Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium, kolejno:</p> <p>1) ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących studium, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia ogłoszenia;</p> <p>(...)</p> <p>7) ogłasza, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu na okres co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt do publicznego wglądu, także przez jego udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej (...).</p> <p>Zgodnie z informacją ze strony BIP Urzędu Gminy Czerwonak: „Zawiadamiany o II wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 12 czerwca 2023 r. do 11 sierpnia 2023 r. (...)</p> <p>Informacja w Biuletynie Informacji Publicznej została zamieszczona w dniu 12.06.2023r., tj. w dniu wyłożenia Studium bez zachowania choćby minimalnego okresu 7 dni.</p> <p>(dowód: wydruk z BIP - załącznik Nr 1).</p> <p>Zgodnie z art. 28. 1. ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Istotne naruszenie zasad sporządzania studium (...), istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części</p>	Dotyczy procedury wyłożenia studium	-		X	Ogłoszenie i obwieszczenie zostało zamieszczone z wyprzedzeniem minimum 7 dni. W dniu rozpoczęcia wyłożenia dodano na BIP projekt studium.
50.	07.09.2023 r.	<p>W związku z wyłożonym do wglądu w dniu 12.06.2023r. projektem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak oraz wyznaczonym nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 08.09.2 023r. wnoszę o przygotowanie projektu Studium w oparciu o prawidłowy i aktualny bilans terenu.</p> <p>W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 05.04.2017r. IV SA/Po 1052/16 Sąd stwierdził, że oparcie treści studium (zmiany studium) na wadliwie sporządzonym bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę musi być uznane za istotne naruszenie zasad sporządzania studium w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p., tj. zgodnie z art. 28. 1. ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Istotne naruszenie zasad sporządzania studium (...), istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części”.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>W czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Studium rozwiązaniami, zarówno w dniu 17.10.2022r., jak i 14.07.2023r. w czasie rejestrowanego spotkania w Sali Widowiskowej w Centrum Kultury i Rekreacji w Koziegłowach wielokrotnie odwoływano się do bilansu terenu stanowiącego postawę prawidłowości sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które - zdaniem prowadzących spotkanie - uniemożliwia bądź znacząco ogranicza dalszy rozwój (w tym zabudowę) obszaru Gminy w perspektywie do 30 lat.</p> <p>Zgadzam się, że zagadnienie prawidłowego sporządzenia bilansu terenów pod zabudowę stanowi jeden z trudniejszych elementów przygotowania projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz, co oczywiste, spełnienie wymogów co do zasad sporządzenia tego dokumentu warunkuje jego utrzymanie w porządku prawnym.</p> <p>Podstawa prawna:</p> <p>Metodologię sporządzenia bilansu określono w art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Metodologia ta ma charakter obowiązującego prawa, co oznacza, że jej zachowanie warunkuje prawidłowość sporządzenia studium uwarunkowań.</p> <p>Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:</p> <p>1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a-c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;</p> <p>2) szacuje się chłonność położonych na terenie gminy obszarów, o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;</p> <p>3) szacuje się chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;</p> <p>4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:</p> <p>a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,</p> <p>b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;</p> <p>5) określa się:</p> <p>a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,</p> <p>b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;</p> <p>6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.</p> <p>6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.</p> <p>Idąc dalej: podstawą określenia maksymalnego w skali Gminy zapotrzebowania na nową zabudowę muszą być:</p> <ul style="list-style-type: none">o analizy ekonomiczne,o analizy środowiskowe,o analizy społeczne,o prognoza demograficzna,	Dotyczy bilansu do studium	-		X częściowo	Uwaga częściowo uwzględniona. Bilans opracowany został zgodnie z przepisami nadrzędnymi, dokonano jednak częściowych korekt.

		<p>o analizy możliwości finansowych gminy.</p> <p>Muszą być one określone obowiązkowo, a także mogą zostać rozszerzone o analizy dodatkowe, jeżeli uzasadnia to specyfika danej Gminy. Co ważne, Gmina uwzględniając ww. analizy musi wykazać ich rzetelność. Jak podniesiono w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 25.06.2020r., Sygn. akt IV SA/Po 888/19: „(...) ewentualne sporządzenie wymaganego przy opracowywaniu studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d u.p.z.p., niezgodnie z zasadami określonymi w art. 10 ust. 5 u.p.z.p. - a zwłaszcza sformułowanie wskazanego w art. 10 ust. 5 pkt 1 u.p.z.p. "maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę" w sposób wadliwy, bo np. bez dostatecznego oparcia w wynikach analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych lub możliwości finansowych gminy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. a-c u.p.z.p., albo na skutek błędnego operowania danymi wynikającymi z tych analiz - będzie miało swoje bezpośrednie przełożenie (z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością) na wadliwość treści opracowywanego studium, wyrażającą się bądź to w błędnym przeznaczeniu (w sytuacji braku obiektywnej potrzeby), bądź w nieprzeznaczeniu (wbrew istniejącym obiektywnie potrzebom), określonych terenów na cele nowej zabudowy".</p> <p>Przyjęcie przez Gminę Czerwonak jako podstawy do sporządzenia bilansu terenu danych do 2014r. oraz obowiązujących planów miejscowych do 2012r. jako okresu bazowego pozbawia w konsekwencji projekt Studium sporządzany w 2023r. wiarygodności, aktualności, nade wszystko prawidłowości danych i dokonanych wyliczeń.</p> <p>1. Przepisy prawa nie dają wskazówek co do metodologii sporządzania prognozy demograficznej, w praktyce oznacza to problemy praktyczne w oszacowaniu prognozy demograficznej i maksymalnego zapotrzebowania na tereny zabudowy. Jednak przyjęcie w 2023r. danych z 2014r. je dyskwalifikuje, tym bardziej, że ogólnodostępne są dane GUS za 2022r. Pomijając już, że prognozowane saldo migracji musi jednak być należycie uzasadnione - przykładowo istniejącymi zjawiskami społeczno-ekonomicznymi, a nie potencjalnymi wskazaniem studium uwarunkowań lub planów miejscowych - np. wyznaczeniem terenów pod działalność przemysłową albo prowadzonymi rozmowami z inwestorami. Zwracam uwagę, że prawidłowość doboru i wyliczeń danych dotyczących prognozy demograficznej podlega ocenie przez wojewodę (w ramach sprawowanego przez niego nadzoru prawnego) oraz sądów administracyjnych.</p> <p>2. Podobnie problematyczne z pewnością jest określenie chłonności położonych na terenie Gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Określanie chłonności w podziale na poszczególne funkcje ma dostarczać istotnych danych pozwalających ustalić nie tylko istnienie podstaw do poszerzania terenów pod zabudowę, ale także istnienie podstaw do zmian w obrębie poszczególnych funkcji terenów przeznaczonych dotychczas pod zabudowę. Bilans terenów zarówno w części określającej zapotrzebowanie na zabudowę, jak i w części szacującej chłonność terenów zabudowy sporządzony ma być w podziale na poszczególne funkcje zabudowy. To zaś oznacza, że bilans ten limituje władztwo planistyczne nie tylko w zakresie zabudowy w ogóle, ale również w zakresie zabudowy w obrębie poszczególnych funkcji. Przy wyliczaniu tego wskaźnika istotnym problemem jest przeliczenie powierzchni obszarów wskazanych na cele budowlane w planach miejscowych na m² powierzchni użytkowej. I tu ponownie przyjęcie starych i niekompletnych danych, tj. uchwalonych planów miejscowych do roku 2012 z pominięciem kolejnych lat dyskwalifikuje wyliczenia stanowiące podstawę sporządzonego w 2023r. projektu Studium.</p> <p>3. Także w przypadku chłonności położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż istniejące obszary o zwartej i w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej należy dokonać obliczeń w oparciu o obowiązujące miejscowe plany. Analiza nie tylko nie może dotyczyć planów będących w opracowaniu, ale nie może też pomijać już obowiązujących, co ma miejsce w przypadku obecnego projektu Studium, co także wpływa na dyskwalifikację dokonanych obliczeń.</p> <p>Powyższe jest tym bardziej niezrozumiałe, że we wcześniejszych projektach dane były aktualne, nie zostały „obcięte” około 10 lat temu. Obecnie dane nie dość, że nie są wiarygodne, pomijają sytuację planistyczną Gminy Czerwonak z około 10 lat, w tym także dane gospodarcze, demograficzne, społeczne, infrastrukturalne i in. z minionych 10 lat, to jeszcze budzą wątpliwości natury rachunkowej, np. w bilansie w zestawieniu „tereny zabudowy mieszkaniowej” w tab. Nr 13 została podana liczba 380,53, tymczasem zestawienie wynosi 389,56, co albo wyłączyło część zabudowy mieszkaniowej łączącej inną funkcję (co nie zostało wyjaśnione] lub jest błędem rachunkowym. W bilansie jest co najmniej kilka liczb niezgodnych z zaprezentowanymi wyliczeniami.</p> <p>Ponadto zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium uwarunkowań określa się w szczególności uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (...]:</p> <p>a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów (...),</p> <p>b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.</p> <p>Sprzeczność części „kierunkowej” Studium - w zakresie zmian przeznaczenia terenów i wskaźników - prowadzi do naruszenia zasad sporządzania studium uwarunkowań. Po prześledzeniu wydawanych wyroków i orzeczeń widać, iż po wprowadzeniu znowelizowanych przepisów znaczna część rozstrzygnięć nadzorczych wojewodów oraz wyroków sądów administracyjnych stwierdzających nieważność studium uwarunkowań lub jego podjęcie z naruszeniem prawa, dotyczyła właśnie nieprawidłowego zastosowania przepisów dotyczących bilansowania terenów pod zabudowę i ich wpływu na treść studium uwarunkowań.</p> <p>Jak wskazano w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 09.01.2018r. Sygn. akt II OSK 1608/17:</p> <p>„Do regulacji, która daje podstawy do wyprowadzenia zasad sporządzenia studium, należy regulacja wyznaczająca wartości uwzględniane w studium. Według art. 10 ust. 1 pkt7lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium uwzględnić się uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając w szczególności bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dla oznaczenia wagi i znaczenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w przyjęciu określonych rozwiązań przypisanych przez ustawodawcę ma szczegółowa regulacja w 10 ust. 5 u.p.z.p. Przesądza to o zakwalifikowaniu do zasad sporządzenia studium, sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzenie bilansu terenów ma wpływ na treść rozwiązań przyjętych w studium, w tym na określenie dla wyznaczonego terenu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy".</p> <p>Stąd wszelkie błędy, czy to przyjęcie nieaktualnych i niewiarygodnych wejściowych założeń, nieaktualnych danych liczbowych, błędnych założeń prognostycznych, pominięcie znacznej części obowiązujących planów miejscowych, czy to rachunkowych, skutkuje dyskwalifikacją bilansu, w konsekwencji zaprezentowanego II projektu Studium.</p> <p>Ponadto ze względu na problemy z dostępem do informacji dotyczącej rozpatrzenia wniesionych uwag, uprzejmie proszę o zwrótną pisemną odpowiedź wraz z uzasadnieniem dotyczącym rozpatrzenia wniesionej przeze mnie uwagi.</p>					
51.	01.09.2023 r.	<p>W związku z procedowaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czerwonak, w ramach prowadzonych konsultacji składam uwagi do realizowanego studium jako właściciel działki 1/51:</p> <p>Pozostawienie na terenach określanych jako „Annowo wschód" dotychczasowej formy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określających te tereny symbolem MN -zabudowa mieszkalna, rezydencjonalna.</p> <p>Tereny fizycznie są od lat kształtują się w kierunku zabudowy mieszkalnej poprzez działania, które na dzień dzisiejszy wprowadziły takie zmiany jak ogrodzenie niektórych działek oraz plany grodzienia przez kolejnych właścicieli czy nawet rozpoczętej budowy budynku (etap wykończenia) oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla kolejnych działek wraz z przygotowaniem do ich zabudowania. Podział działek poniżej 3000m, duże rozdrobnienie właścicielskie o.cz uzbrojenie działek, w tym w skrzynki energetyczne powodują brak możliwości wykorzystania gruntu na cele rolne. W planach Gminy w bezpośrednim otoczeniu w/w terenu planowana jest budowa drogi (północno-wschodnia obwodnica aglomeracji Poznańkiej) a także w najbliższym sąsiedztwie znajduje się istniejąca już zabudowa mieszkaniowa i tereny mocno zurbanizowane co sugerowałoby utrzymanie spójności poprzez zabudowę tych działek.</p> <p>Zasadność uwag potwierdza wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który to odniósł się do koncepcji zmiany studium oraz MPZP z przeznaczenia tego terenu pod zabudowę na rzecz roli, jako zbyt głęboką ingerencję w prawo własności (w tym zbyt mocno naruszającą własność prywatną), a samą ochronę środowiska poprzez wprowadzenie na tym terenie roli jako za zbyt daleko idące działanie, ponieważ otulina Parku Narodowego wymaga zachowania terenu niezabudowanego i nieogrodzonego tylko w odległości do 50m od granicy lasu. Tym samym wskazał, że mając na uwadze wielkość działek, ich uzbrojenie oraz mocno zróżnicowaną strukturę właścicielską jako powody między innymi, przez które niemożliwe jest, aby teren ten był użytkowany na cele rolnicze. Za pomocą wyroku Studium zostało uchylone i powróciło do pierwotnego stanu tak jak pod zabudowę mieszkalną - które jest do dziś tym obowiązującym.</p>	Dz. 1/51 Obr. Annowo	R		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto</p>

							przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
52.	01.09.2023 r.	<p>W związku z opublikowaniem projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czerwonak, w ramach prowadzonych konsultacji składam uwagi do realizowanego studium jako właściciel działki 1/95 w obrębie Annowo, wnoszę o pozostawienie na terenach określanych jako „Annowo wschód”, zawierających moją działkę, dotychczasowej formy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określających te tereny symbolem MN - zabudowa mieszkalna, rezydencjonalna.</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>Od lat w/w tereny kształtują się w kierunku zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej i w konsekwencji przez lata wywołały one takie zmiany w terenie jak rozpoczęcie prac budowlanych nowych budynków oraz wydanych decyzjach o warunkach zabudowy dla kolejnych działek wraz z przygotowywaniem się do ich zabudowania czy ogrodzenie niektórych działek. Bardzo duże rozdrobnienie właścicielskie oraz uzbrojenie działek, w tym w skrzynki energetyczne czy podział geodezyjnym działek poniżej 3.000 m² powodują brak możliwości wykorzystania gruntu na cele rolne.</p> <p>W bezpośrednim otoczeniu w/w terenu planowana jest budowa północno-wschodniej obwodnicy aglomeracji Poznańskiej a do tego sąsiedztwo, w którym znajduje się istniejąca już zabudowa mieszkaniowa oraz tereny mocno zurbanizowane co sugeruje utrzymanie spójności poprzez zabudowę tych działek.</p> <p>Nie bez znaczenia jest również stopień dewastacji i zubożenia gleby (stepowanie) mojej działki poprzez wieloletnie procesy doprowadził do stanu, gdzie wydaje się być nieuzasadnione i niemożliwe przywracanie charakteru rolnego nawet gdyby nie uwzględniać ich małej powierzchni. Mamy na tym terenie ponad 100 konkretnych inwestorów, którzy od lat czekają na możliwość budowy wymarzonych domów w zgodzie z naturą i nie chcą jak na terenie innych miejsc gdzie wyznaczono MPZP, czekać 5 lat na upływ terminu na naliczenie opłaty planistycznej, ponieważ nie chcą sprzedawać a budować i rozliczać w wymarzonym miejscu podatki.</p> <p>Wielkość działek, ich uzbrojenie oraz mocno zróżnicowana struktura właścicielska jako powody między innymi, przez które niemożliwe jest, aby teren ten był użytkowany na cele rolnicze. Za pomocą wyroku Studium zostało uchylone i powróciło do pierwotnego stanu tak jak pod zabudowę mieszkalną - które jest do dziś tym obowiązującym. W przypadku utrzymania tożsamego przeznaczenia terenu zgodnego z aktualnie obowiązującym studium (pod zabudowę mieszkaniową) Gmina nie miałaby konieczności wypłaty odszkodowań właścicielom nieruchomości, którzy ponieśli już wysokie koszty nie tylko infrastruktury czy podziałów geodezyjnych.</p> <p>W Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, który stanowi załącznik do Studium autorzy odnoszą się do planu ochrony dla Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka a dokładnie informacji, że w podstrefie F2 (tereny położone w otulinie parku) jednym z ustaleń jest pozostawienie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych. Wskazują jednocześnie, iż projekt zmiany Studium w tym zakresie umniejsza pewne tereny zabudowy w stosunku do obecnie obowiązującego dokumentu, m.in. w Annowie. Nie wspomniano jednak iż zapis w powołanym planie ochrony dotyczy obszaru o szerokości 50 m od granicy parku a zmiany sięgają zdecydowanie dalej, nawet 10 razy dalej.</p>	Dz. 1/95 Obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
53.1.	04.09.2023 r.	<p>Działając w imieniu Spółki PHN SPV 32 Sp. z o.o. (dalej: „Spółka”), która jest właścicielem działek ewidencyjnych nr 265/4 obręb 0010 Owińska oraz nr 8/9 obręb 0013 Annowo, w związku z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak (dalej „Studium”), niniejszym zgłaszam następujące uwagi:</p> <p>I Wnoszę o przeznaczenie działki ew. nr 265/4 obręb 0010 Owińska zgodnie z poniższą grafiką:</p> <p>tj.</p> <p>1) w przeważającej części pod tereny P - Tereny obiektów produkcyjnych (w tym lokalizacji paneli fotowoltaicznych) i magazynów - planowana moc farmy - ok. 28 MW wraz z magazynem energii,</p> <p>2) w niewielkiej części - pod tereny MU - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o parametrach zgodnych ze wskazanymi dla terenu MU w obecnie wyłożonym projekcie Studium:</p> <p>a. Funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, usługowa i mieszkaniowo-usługowa, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;</p> <p>b. Funkcja dopuszczalna - zabudowa rekreacji indywidualnej, nieuciążliwa działalność produkcyjna, rzemieślnicza, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, placów gier i zabaw, parkingi.</p> <p>c. Typy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, zwarta, pierzejowa i blokowa.</p> <p>d. Procent powierzchni biologicznie czynnej - min. 20% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia zabudowy max. 70% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>e. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant o wysokości nieprzewyższającej parametrów budynku średniowysokiego.</p> <p>Dodatkowo dla terenów MU wnioskuję o:</p> <p>f. ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej:</p> <p>- w zabudowie wolnostojącej - 600 m²</p> <p>- w zabudowie bliźniaczej - 400 m²</p> <p>- w zabudowie szeregowej - 200 m².</p> <p>g. ustalenie minimalnej liczby miejsc parkingowych - min. 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce na każde 100 m² usług.</p> <p>h. dopuszczenie dachów płaskich.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Spółka przygotowuje obecnie inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z magazynem energii i niezbędną infrastrukturą na działce objętej wnioskiem (koncepcja farmy fotowoltaicznej stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego wniosku). Moc farmy projektowana jest na ok. 28 MW. Uzyskano już decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783, 1846) oraz decyzję Wójta Gminy Czerwonak o warunkach zabudowy nr WGP.6730.81.2022 z dnia 11 maja 2023 roku.</p> <p>Niemniej jednak podstawowym profilem działalności Spółki jest realizacja inwestycji mieszkaniowych. Kontynuacja terenów budowlanych w kierunku wschodnim i południowym jest uzasadniona zapotrzebowaniem lokalnej ludności na nowoczesne budownictwo mieszkaniowe. Terenów pod taką funkcję zdecydowanie brakuje w tej okolicy. A jest już ona wyposażona w systemy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także społecznej w postaci szkoły podstawowej, przedszkola czy kompleksu sportowego. Bliskie sąsiedztwo stacji kolejowej Owińska predestynuje okoliczne grunty do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową aby przyszli mieszkańcy gminy mieli dobry dostęp do komunikacji szynowej w ramach aglomeracji poznańskiej. Stacja ta znajduje się ok. 350 metrów od granicy przedmiotowej działki.</p> <p>Przeznaczenie mieszkaniowe może być realizowane w formie jednorodzinnej bądź wielorodzinnej. Z uwagi na charakter okolicznej zabudowy oraz istniejące budynki jednorodzinne i wielorodzinne, wnioskuję o ustalenie obydwu typów funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego tej nieruchomości. Zabudowa wielorodzinna niska lub średniowysoka będzie dostosowana do istniejących budynków przy ul. Kolejowej i ul. Poprzecznej.</p>	Dz. 265/4 Obr. Owińska	U, ZO		X	Przeznaczenia pozostawiono bez zmian. Na przedmiotowym terenie mogą być lokalizowane panele fotowoltaiczne (analogicznie jak na terenie P), a także zabudowa mieszkaniowa (funkcja uzupełniająca).
53.2.		<p>II. Wnoszę o przeznaczenie działki ew. nr 8/9 obręb 0013 Annowo zgodnie z poniższą grafiką</p> <p>tj.</p>	Dz. 8/9 Obr. Annowo	R, ZO		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu

		<p>1) w północno-zachodniej części pod tereny U - Tereny zabudowy usługowej (w tym usług publicznych),</p> <p>2) w południowo-wschodniej części - pod tereny MU - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o parametrach zgodnych ze wskazanymi dla terenu MU w obecnie wyłożonym projekcie Studium:</p> <p>a. Funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, usługowa i mieszkaniowo-usługowa, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;</p> <p>b. Funkcja dopuszczalna - zabudowa rekreacji indywidualnej, nieuciążliwa działalność produkcyjna, rzemieślnicza, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, placów gier i zabaw, parkingi.</p> <p>c. Typy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, zwarta, pierzejowa i blokowa.</p> <p>d. Procent powierzchni biologicznie czynnej - min. 20% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia zabudowy max. 70% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>e. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant o wysokości nieprzewyższającej parametrów budynku średniowysokiego.</p> <p>Dodatkowo dla terenów MU wnioskuję o:</p> <p>f. ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej:</p> <p>- w zabudowie wolnostojącej - 600 m2</p> <p>- w zabudowie bliźniaczej - 400 m2</p> <p>- w zabudowie szeregowej - 200 m2.</p> <p>g. ustalenie minimalnej liczby miejsc parkingowych - min. 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce na każde 100 m2 usług.</p> <p>h. dopuszczenie dachów płaskich.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Wyznaczenie terenu usługowego wynika z informacji przekazanej Spółce przez Urząd Gminy Czerwonak Wydział Regulacji i Obrotu Nieruchomościami, pismem z dnia 22 kwietnia 2022 roku, znak: WRO.6823.3.11.2022, że Gmina Czerwonak jest zainteresowana nabyciem części przedmiotowej działki na realizację zadań własnych Gminy, tj. pod usługi oświaty, sportu, kultury, ochrony zdrowia lub zieleni gminnej. Wyznaczony na powyższej grafice obszar U ma powierzchnię ok. 3,83 ha.</p> <p>Obszar wskazany na powyższej grafice jako przeznaczenie MU ma przeznaczenie budowlane w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak (Uchwała nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r.). Oznaczony jest w tym dokumencie jako teren M2 - tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej. Nieuzasadnione jest wskazywanie w wyłożonym projekcie nowego Studium dla tego terenu przeznaczenia rolniczego. Od strony północnej i wschodniej teren ten jest otoczony istniejącą zabudową. Od południa, po drugiej stronie drogi plan miejscowy również wyznacza tereny pod budownictwo mieszkaniowe - nastąpiła już stosowna parcelacja działek pod nowe inwestycje. Ponadto przedmiotowa działka jest uzbrojona w sieci infrastruktury technicznej - w ciągu ulicy Dożynkowej znajdują się wszystkie niezbędne media - wodociąg, sieć kanalizacyjna i elektroenergetyczna. A od południa w drodze przebiega sieć telekomunikacyjna. Przedmiotowa działka charakteryzuje się słabą jakością glebą- klasy bonitacyjne IV i V.</p>					zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
54.	04.09.2023 r.	<p>Jestem właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w gminie Czerwonak obejmującej działkę ewidencyjną nr 1/167, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak” niniejszym, na podstawie art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2020.293 ze zm.) [dalej: u.p.z.p.] zgłaszam uwagi jak poniżej.</p> <p>Obecnie na terenie gminy obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które zostało sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z 1999 r., Dz. U. Nr 15 poz. 139 ze zm.), zatwierdzone Uchwałą Nr 173/XXVIII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienione Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., na podstawie którego obszar składający się z w/w działek przeznaczony jest po zabudowę jednorodzinną o charakterze ekstensywnym „M2”,</p> <p>W przedstawionym projekcie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak” wyłożonym do konsultacji społecznych nieruchomości przeznaczone są na cele rolnicze w związku z czym, składam uwagi sprzeciwiając się proponowanej zmianie przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p> <p>Stoję na stanowisku, że proponowana zmiana jest zbyt daleko idącą ingerencją w prawo własności. Zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 marca 2014 r. (sygn. II OSK 518/13): Ingerencja ta jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności. W związku z tym radykalna zmiana kierunków przeznaczenia z zabudowy jednorodzinnej na cele rolnicze stanowi istotne pogwałcenie uprawnień właścicielskich. A nadto zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 8 maja 2014 r. (sygn. II SA/Po 140/14): Dopuszczalna jest zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia całości bądź części danego gruntu i to nawet wiążąca się z potrzebą likwidacji całości istniejącej zabudowy, jednakże takowa ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Uzupełniająco można wskazać, że zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 października 2019 r. (sygn. II OSK 2509/18): Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W opinii mojej, zmiana kierunku zagospodarowania nieruchomości w ukazanym kształcie nie ma racjonalnego bytu - w niniejszej sytuacji mamy do czynienia z rażąca zmianą przeznaczenia, co nie znajduje uzasadniania w interesie indywidualnym, jak i publicznym.</p> <p>Wskazuję, że gmina Czerwonak wydała decyzję w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego na budowę linii kablowych i stacji transformatorowej na terenie wszystkich działek, a także zaakceptowała podział terenu na wskazane nieruchomości, których podział ewidentnie wskazuje na zabudowę mieszkaniową jednorodziną - z podstawowej wiedzy wynika, że tego typu podział nieruchomości nie jest uzasadniony przeznaczeniem na cele rolnicze. Tym bardziej, że dotychczas wydano co najmniej kilka decyzji o warunkach zabudowy na obszarze objętym studium. Na podstawie art. 29a Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, każdy wójt ślubuje sprawowanie urzędu dla dobra publicznego i pomyślności mieszkańców - w związku z tym zastanowić należy się, czy proponowane zmiany służą rzeczywiście dobru mieszkańców.</p> <p>Należy zaznaczyć, że na budowie domów jednorodzinnych gmina zyskuje nowych mieszkańców, a w związku z tym nowych podatników co wpływa korzystnie na sytuację finansową gminy Czerwonak. Zaniechanie przeznaczania gruntów na budowę mieszkaniową może doprowadzić do zastoju poziomu mieszkańców, a nawet do wyludniania. Wobec tego zabudowa mieszkaniowa leży w interesie gminy, a zatem nie ma racjonalnych celów do zmiany przeznaczenia gruntów na cele rolnicze.</p> <p>Dodatkowo zaznaczam, że petycją z dnia 12 marca 2021 r., kierowaną do rady Gminy Czerwonak, wskazywano na konieczność zweryfikowania i zintensyfikowania działań w zakresie wykonania Uchwały Rady Gminy Czerwonak nr 164/XVIII/2016 z 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia”. Petycję uzasadniono m.in. tym, że miejscowy plan zagospodarowania służy bezpieczeństwu mieszkańców.</p> <p>Pod pojęciem bezpieczeństwa mieszkańców rozumieć należy również, że bezpieczeństwa w zakresie granic wykonywania prawa własności, które powinno być ograniczane z daleko idącą ostrożnością i z zachowaniem zasad proporcjonalności - w niniejszej sytuacji granice te zostają przekroczone. Wskazuje, że pozostawienie w Studium dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości nie naruszy ładu przestrzennego, a także nie spowoduje strat środowiskowych, które mogłyby wynikać np. z nawożenia pola sztucznymi nawozami. Pod wieloma względami można również sądzić, że spójna zabudowa mieszkaniowa ubogaci krajobraz gmmy Czerwonak czyniąc je przyjaznym miejscem, w którym warto zamieszkać.</p> <p>Z ostrożności przed próbą zmiany studium w drodze uchwały, wskazuje, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w Wyroku z dnia 19 września 2014 r. (sygn. II SA/Po 585/14) stwierdził, że uchwała Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. Nr 406/LVII/2010 w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak jest niezgodna z prawem. We wskazanym wyroku WSA w Poznaniu stwierdził, że ustalenie właściwych proporcji pomiędzy chronionymi dobrami (w tym przypadku zasadą ochrony prawa własności i ochrony przyrody), a także wyważenie interesu indywidualnego i publicznego powinno nastąpić z uwzględnieniem przepisów Konstytucji, a w szczególności art. 64 ust. 3 w związku z art: 31 ust. 3 Konstytucji RP a także przepisów ustawy o ochronie przyrody w zakresie w jakim wprowadzając określone formy ochrony przyrody, dopuszcza ona wprowadzenie ograniczeń w zakresie możliwości ograniczania prawa zabudowy nieruchomości. WSA w Poznaniu jednoznacznie stwierdził, że nie dokonano prawidłowej analizy dotyczącej przyjętych rozwiązań, stwierdzono nadto, że wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W chwili obecnej mamy do czynienia z analogiczną sytuacją. Należy się spodziewać, że ewentualna uchwała w sprawie zmiany studium w przypadku zaskarżenia, również zostanie uznana za niezgodną z prawem.</p>	Dz. 1/167 Obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.

		Wobec powyższych rozważań stwierdzić należy, że zasadne jest utrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania terenów, na którym znajduje się działka ewidencyjna nr 1/167, a także inne objęte proponowaną zmianą działki sąsiadujące. Przedstawione w niniejszym piśmie uwagi stanowią zwartą, logiczną i racjonalną argumentację przemawiającą za zasadnością uznania sprzeciwu w zakresie proponowanej zmiany przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.					
55.	04.09.2023 r.	<p>Osiedle Zielonka Sp. z o.o. będąca właścicielem niezabudowanych nieruchomości położonych w Owińskach, gmina Czerwonak, powiat poznański, województwo wielkopolskie obejmujących działki ewidencyjne nr 1/114 , 1/115 , 1/116 , 1/117 . 1/118, 1/119, 1/120 , 1/121 , 1/122 , 1/123 , 1/124 , 1/125 , 1/126 , 1/127 , 1/129 , 1/134 , 1/137 ,1/150 , 1/162, 1/164 , 1/168 , 1/171 , 1/81, 1/182 , 1/184 , 1/185 , 1/186 , 1/194 ,1/201 (dalej: Nieruchomości) w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak" niniejszym na podstawie art.. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020.293 t.j. z dnia 2020.02.24.) [dalej: u.p.z.p.] zgłaszam uwagi jak poniżej.</p> <p>Obecnie na terenie gminy obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które zostało sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z 1999 r., Dz. U. Nr 15 poz. 139 ze zm.), zatwierdzone Uchwałą Nr 173/XXVIII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienione Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., na podstawie którego obszar składający się z w/ w działek przeznaczony jest po zabudowę jednorodzinną o charakterze ekstensywnym „M2".</p> <p>W przedstawionym projekcie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak" wyłożonym do konsultacji społecznych nieruchomości przeznaczone są na cele rolnicze w związku z czym Spółka składa uwagi sprzeciwiając się proponowanej zmianie przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p> <p>Osiedle Zielonka Sp. z o.o. stoi na stanowisku, że proponowana zmiana jest zbyt daleko idącą ingerencją w prawo własności. Zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 marca 2014 r. (sygn. II OSK 518/13): Ingerencja ta jest możliwa, ale musi też uwzględnić proporcjonalnie wyważony interes publiczny z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności. W związku z tym radykalna zmiana kierunków przeznaczenia z zabudowy jednorodzinnej na cele rolnicze stanowi istotne pogwałcenie uprawnień właścicielskich. A nadto zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 8 maja 2014 r. (sygn. II SA/Po 140/14): Dopuszczalna jest zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia całości bądź części danego gruntu i to nawet wiążąca się z potrzebą likwidacji całości istniejącej zabudowy, jednakże takowa ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Uzupełniając można wskazać, że zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 października 2019 r. (sygn. II OSK 2509/18): Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych Myżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W opinii Spółki zmiana kierunku zagospodarowania nieruchomości w ukazanym kształcie nie ma racjonalnego bytu - w niniejszej sytuacji mamy do czynienia z rażąca zmianą przeznaczenia, co nie znajduje uzasadniania w interesie indywidualnym, jak i publicznym.</p> <p>Spółka wskazuje, że gmina Czerwonak zaakceptowała podział terenu na wskazane nieruchomości, których podział ewidentnie wskazuje na zabudowę mieszkaniową jednorodzinna - z podstawowej wiedzy wynika, że tego typu podział nieruchomości nie jest uzasadniony przeznaczeniem na cele rolnicze. Na podstawie art. 29a Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, każdy wójt ślubuje sprawowanie urzędu dla dobra publicznego i pomyślności mieszkańców - w związku z tym zastanowić należy się, czy proponowane zmiany służą rzeczywiście dobru mieszkańców.</p> <p>Należy zaznaczyć, że na budowie domów jednorodzinnych gmina zyskuje nowych mieszkańców, a w związku z tym nowych podatników co wpływa korzystnie na sytuację finansową gminy Czerwonak. Zaniechanie przeznaczania gruntów na budowę mieszkaniową może doprowadzić do zastoju poziomu mieszkańców, a nawet do wyludniania. Wobec tego zabudowa mieszkaniowa leży w interesie gminy, a zatem nie ma racjonalnych celów do zmiany przeznaczenia gruntów na cele rolnicze.</p> <p>Osiedle Zielonka Sp. z o.o. wskazuje również, że petycją z dnia 12 marca 2021 r. wskazywano na konieczność zweryfikowania działań w zakresie wykonania Uchwały Rady Gminy Czerwonak nr 164/XVIII/2016 z 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia". Petycję uzasadniono m.in. tym, że miejscowy plan zagospodarowania służy bezpieczeństwu mieszkańców.</p> <p>Pod pojęciem bezpieczeństwa mieszkańców rozumieć należy również, że bezpieczeństwa w zakresie granic wykonywania prawa własności, które powinno być ograniczane z daleko idącą ostrożnością i z zachowaniem zasad proporcjonalności - w niniejszej sytuacji granice te zostają przekroczone. Spółka wskazuje, że pozostawienie w Studium dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości nie naruszy ładu przestrzennego, a także nie spowoduje s<rat środowiskowych, które mogłyby wynikać np. z nawożenia pola sztucznymi nawozami. Pod wieloma względami można również sądzić, że spójna zabudowa mieszkaniowa ubogaci krajobraz gminy Czerwonak czyniąc je przyjaznym miejscem, w którym warto zamieszkać.</p> <p>Z ostrożności przed próbą zmiany studium w drodze uchwały, Spółka wskazuje, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w Wyroku z dnia 19 września 2014 r. (sygn. II SA/Po 585/14) stwierdził, że uchwała Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. Nr 406/LVII/2010 w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak jest niezgodna z prawem. We wskazanym wyroku WSA w Poznaniu stwierdził, że ustalenie właściwych proporcji pomiędzy chronionymi dobrami (w tym przypadku zasadą ochrony prawa własności i ochrony przyrody), a także wyważenie interesu indywidualnego i publicznego powinno nastąpić z uwzględnieniem przepisów Konstytucji, a w szczególności art. 64 ust. 3 w związku z ort. 31 ust. 3 Konstytucji RP a także przepisów ustawy o ochronie przyrody w zakresie w jakim wprowadzając określone formy ochrony przyrody, dopuszcza ona wprowadzenie ograniczeń w zakresie możliwości ograniczania prawa zabudowy nieruchomości. WSA w Poznaniu jednoznacznie stwierdził, że nie dokonano prawidłowej analizy dotyczącej przyjętych rozwiązań, stwierdzono nadto, że wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia.</p> <p>Wobec powyższych rozważań stwierdzić należy, że zasadne jest utrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania terenów, na którym znajdują się działki ewidencyjne nr 1/114 , 1/115 , 1/116 , 1/117 , 1/118, 1/119, 1/120 , 1/121 , 1/122 , 1/123 , 1/124, 1/125 , 1/126 , 1/127 , 1/129, 1/134 , 1/137 ,1/150 , 1/162, 1/164 , 1/168 , 1/171 , 1/81, 1/182, 1/184 , 1/185 , 1/186 , 1/194 , 1/201, które wskazano na wstępie pisma.</p> <p>Kończąc Spółka wskazuje, że gmina ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za działania czy zaniechania , które są niezgodne z prawem. Biorąc pod uwagę działania Wójta Gminy Czerwonak zmierzające z jednej strony do zmiany studium, a z drugiej jego bezczynność w zakresie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo- część Wschodnia" Osiedle Zielonka Sp. z o.o. rozważa możliwość wystąpienia przeciwko Gminie Czerwonak z roszczeniami o zapłatę odszkodowania z tytułu szkody powstałej na skutek uniemożliwienia zabudowy ww. działek z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak.</p> <p>W wyniku zmiany zapisów planistycznych według rzeczoznawcy majątkowego wysokość szkody związanej z obniżeniem wartości nieruchomości wyniesie około 19 min.</p> <p>Przedstawione w niniejszym piśmie uwagi stanowią zwartą, logiczną i racjonalną argumentację przemawiającą za zasadnością uznania sprzeciwu w zakresie proponowanej zmiany przeznaczenia nieruchomości w projekcie zmiany Studium.</p>	Dz. 1/114-127, 1/129, 1/134, 1/137, 1/150, 1/162, 1/164, 1/168, 1/171, 1/181-182, 1/184-186, 1/194, 1/201 Obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że
56.	06.09.2023 r.	<p>PKO Bank Polski SA, w związku z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak na podstawie Uchwały Rady Gminy Czerwonak nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014r., jako właściciel działki o numerze ewidencyjnym 1/37, obręb Annowo, 302104_2.0013, zgłasza uwagi do projektu dotyczącego terenu, na którym położona jest działka 1/37 w zakresie utrzymania obecnego kierunku rozwoju jako tereny predysponowane pod rozwój budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego (symbol M-2).</p> <p>Projekt Studium zagospodarowania przestrzennego przewiduje zmianę przeznaczenia tego terenu na tereny oznaczone symbolem R - tereny rolnicze.</p> <p>Proponowany w projekcie zmiany Studium kierunek rozwoju jako tereny rolnicze dopuszcza jedynie lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą. Jeżeli rozumiemy zabudowę zagrodniczą jako zabudowę zagrodową, to dopuszcza ona jedynie wybudowanie na terenie nieruchomości budynków gospodarczych na potrzeby prowadzonej działalności rolnej oraz mieszkalnych dla rolnika i jego rodziny. Rozpoczęcie działalności rolniczej na terenie, na którym położona jest działka 1/37 będzie bardzo utrudnione z powodu uzbrojenia obszaru w sieć niskiego napięcia. W praktyce proponowane zmiany oznaczają zakaz zabudowy dla całego tego terenu.</p> <p>Przedstawiony projekt studium, w jego części dotyczącej ustalenia bilansu terenów pod zabudowę przy oznaczaniu maksymalnych wskaźników intensywności zabudowy terenu-jego „chłonności" - dla poszczególnych już funkcjonujących obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów już przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w przyjętych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (z wyspecyfikowaniem tam występujących zasobów mieszkaniowych) <u>nie zawiera uzasadnienia przyjęcia „dogęszczenia" zabudowy dla tych obszarów.</u></p> <p>Brak uzasadnienia uniemożliwia wykonanie oceny postępującej w okresie kolejnych 30 lat amortyzacji budynków mieszkalnych, zlokalizowanych na dotychczasowych zwartych obszarach</p>	Dz. 1/37 Obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że

		<p>zabudowy.</p> <p>Ponadto oznacza brak możliwości przeprowadzenia kontroli zasadności zakwalifikowania nowych terenów pod zabudowę, w tym w kontekście oceny zachowania proporcji równowagi przyrodniczej, zapewnienia enklaw zieleni i przestrzeni publicznych, dostępności do infrastruktury technicznej i społecznej.</p> <p>Powyższe jest szczególnie istotne z uwagi na dotychczasowy powojenny rozwój przestrzenny gminy, charakteryzujący się zabudową przemysłową i usługową postępującą wzdłuż głównej arterii Gminy - ul. Gdyńskiej - od Kozichgłów po Owińska, występującej przy tej arterii rozproszonej zabudowie mieszkaniowej (z ew. założeniem jej zanikania w perspektywie kolejnych 30 lat), występujących tam (mogących zniechęcać mieszkańców aglomeracji poznańskiej do migracji społecznej).</p> <p>Powyższe jest szczególnie istotne z uwagi na dotychczasowy powojenny rozwój przestrzenny gminy, charakteryzujący się zabudową przemysłową i usługową postępującą wzdłuż głównej arterii Gminy - ul. Gdyńskiej - od Kozichgłów po Owińska, występującej przy tej arterii rozproszonej zabudowie mieszkaniowej (z ew. założeniem jej zanikania w perspektywie kolejnych 30 lat), występujących tam (mogących zniechęcać mieszkańców aglomeracji poznańskiej do migracji do Gminy) trudnościach komunikacyjnych w ruchu pojazdów (źródło ponadnormatywnie szkodliwego hałasu).</p> <p>Tym bardziej, że należy liczyć na przyrost mieszkańców Gminy z uwagi na jej zakładany rozwój ekonomiczny (szacowany niedobór zabudowy usługowej wynosi 9 ha, zabudowy przemysłowej 6,6 ha oraz sportowo-rekreacyjnej wynosi 12 ha, zaspokajaniu którego będzie towarzyszył wzrost liczby mieszkańców) oraz bezpośrednie sąsiedztwo Miasta Poznania, jako źródła migracji do przylegających gmin.</p> <p>Nadto, studium wydaje się abstrahować przy prognozach demograficznych dla sołectwa Miękowo (obejmującego Annowo) od jednego z najwyższych w Gminie przyrostów demograficznych (36 % -tabela 4 bilansu stanowiącego załącznik do projektu studium), potwierdzającego zasadność decyzji migracyjnych nowych mieszkańców tegoż sołectwa.</p> <p>Należy zaznaczyć, że dla obszaru, objętego działką 1/37 istnieje rozbudowana infrastruktura drogowa: (Annowo-działki/132,1/52,1/193,1.59,1/113 - do ul. Spichrzowej, dalej - ul. Kolejowa do przystanku kolejowego - Miękowo n/ż), drogi powiatowe Owińska - Annowo - Mielno (droga nr 2434P), Owińska -Miękowo (droga nr 320709P), Owińska - Annowo (droga nr 320710P), ul. Ogrodowa w m. Miękowo (droga nr 320711P), droga Miękowo- do drogi wojewódzkiej nr 196 (droga nr 32072P), czy droga Miękowo-Miękówko (droga nr 320720P).</p> <p>Na ww. obszarze istnieje sieć wodociągowa (projekt studium str. 56).</p> <p>Atrakcyjność obszaru, na którym położona jest działka 1/37 (sąsiedztwo obszarów zalesionych oraz pokrytych zbiornikami wodnymi) jest dodatkowym czynnikiem uzasadniającym zachowanie aktualnego jej przeznaczenia (a to z uwagi ww. podane wymogi zapewnienia na równowagi przyrodniczej, zachowania zapewnienia enklaw zieleni i przestrzeni publicznych), dodatkowo motywującym do zakładanej i pożądanej migracji mieszkańców Miasta Poznania.</p> <p>Nadmieniamy, że teren na którym zlokalizowana jest nieruchomość banku uzbrojony jest w sieć niskiego napięcia wraz ze skrzynkami energetycznymi, czyli został przygotowany do realizacji dotychczasowego kierunku rozwoju.</p> <p>Mając na uwadze powyższe wnosimy, jak w per/tum.</p>					wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
57.	07.09.2023 r. (mail) 07.09.2023 r. (aPUAP)	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/47, w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/ LVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywaniem zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi przyczynami, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <p>- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,</p> <p>- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo.</p> <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <p>- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p> <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.²</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <p>- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;</p>	Dz. 1/47 Obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.

		<p>- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych.</p> <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należą, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałam w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałam nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzyl się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorię uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najczęściej przewidzianej prawem wagi gatunkowej - tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina —jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach".</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej,</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek Wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo. Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach⁷.</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tutaj. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r, na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009)⁸. Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiejkolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy), iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czei-wonak doszło do naruszenia przepisów art. JO u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. "</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej w Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOS) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOS negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOS w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem -jak błędnie przyjął RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatologowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego", jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
58.	07.09.2023 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/15, w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy</p>	1/15 Obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu

		<p>Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywaniem zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.²</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałam w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzą o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do						zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;</p> <p>5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najczęściej przewidzianej prawem wagi gatunkowej - tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego.</p> <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina-jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”.</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt IOSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek</p> <p>Wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach⁷.</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tutaj. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009)⁸.</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. ”</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo. Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego. Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem -jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego", jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu. Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w ułulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną ° charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuci sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
59.	07.09.2023 r.	<p>Wnoszę o wprowadzenie dla przedmiotowego terenu funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Dla przedmiotowego terenu sposób użytkowania od 2000r., tj. daty wejścia w życie obecnie obowiązującego suikzp zmienił się w zakresie dostępu do uzbrojenia technicznego, tj. m.in. do ww. działek została doprowadzona energia elektryczna. Także dla kilku działek w bliskim sąsiedztwie zostały wydane warunki zabudowy oraz pozwolenia na budowę; w sąsiedztwie działek, których jestem właścicielką trwają zaawansowane prace budowlane (obecnie stan surowy, budynek zadaszony).</p> <p>Stąd wprowadzenie dla przedmiotowego terenu proponowanego zapisu R - rola uchybia art. 32 Konstytucji RP z dnia 02.04.1997r. [Dz. U. z 1997r., Nr 78, poz. 483 ze zra.) w brzmieniu:</p> <p><i>1. Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne.</i></p> <p>Ponadto zgodnie z obowiązującym orzecznictwem wprowadzenie zmian wbrew rozwijającemu się stanowi zainwestowania po to jedynie, by następnie można było stwierdzić zgodność procedowanego planu z powstającym Studium jest nieuzasadnione i stanowi podstawę do unieważnienia treści Studium. „<i>Sąd wskazuje w tym miejscu, że stwierdził nieważność wszystkich tych zmian studium, które dotyczą zapisów regulujących interpretacje ustaleń studium na etapie sporządzania planów miejscowych</i>" (wyrok WSA w Krakowie z 25.11.2021 r., II SA/Kr 920/21].</p> <p>W dacie zakupu przeze mnie obu nieruchomości obowiązującym dokumentem planistycznym było Studium - Uchwała Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14.06.2000r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, które przedmiotowe działki kwalifikowało jako tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej ozn. M2, zgodnie z poniższym rysunkiem:</p> <p>Gmina Czerwonak wydała pozytywną opinię podziału pierwotnych „dużych" nieruchomości na szereg małych o powierzchniach rzędu 2.500 - 3.000 m² oraz sieci dróg wewnętrznych. Układ i powierzchnia obecnych nieruchomości gruntowych jednoznacznie wskazuje na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną / osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Przez kolejne lata, pomijając wyjątkową opieszałość Gminy w tym zakresie, działania planistyczne zmierzały w kierunku uchwalenia miejscowego planu zgodnego z zapisem ww. Studium, w tym została rozpoczęta procedura zmierzająca do uchwalenia planu miejscowego i odbyły się konsultacje społeczne w związku z projektem planu miejscowego.</p> <p>Ponadto została wydana decyzja o lokalizacji celu publicznego -przyłączenie do sieci elektroenergetycznej. Została wybudowana stacja transformatorowa dla planowanego osiedla i rozprowadzona sieć energetyczna, w tym do obu moich działek.</p> <p>Ponadto w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami, zarówno w dniu 17.10.2022r., jak i 14.07.2023r. w Sali Widowiskowej w Centrum Kultury i Rekreacji w Koziegłowach wielokrotnie zostało podkreślone, że obecne ustalenia zawarte w projekcie Studium dla przedmiotowego terenu wynikają bezpośrednio z wytycznych Ochrony Środowiska i to Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Poznaniu uniemożliwia zabudowę tego terenu. Jednak to nie RDOŚ jest podmiotem odpowiedzialnym za planowanie przestrzenne danej Gminy¹ i jak ustaliłam w poznańskim RDOŚ, stanowisko przekazane przez Wójta p. Marcina Wojtkowiaka oraz Kierownika Wydziału Gospodarki Przestrzennej p. Krzysztofa Gałę nie jest prawdziwe. Budzi to sprzeciw także w kontekście dotychczasowej wypracowywanej ścieżki planistycznej, w tym przygotowywanego przez Gminę planu miejscowego z dopuszczeniem dla tego terenu zabudowy mieszkaniowej (odbyły się konsultacje społeczne w odniesieniu do zapisów tego planu] oraz dokonanej przez Gminę oceny aktualności obowiązującego Studium, która nie wykazała konieczności zmiany funkcji planistycznej dla przedmiotowych nieruchomości/działek.</p> <p>Z ostrożności informuję, iż w przypadku uchwalenia planowanej zmiany wystąpię z żądaniem wypłaty odszkodowania w związku z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Wszystkie załączniki tożsame z wniesionymi dotychczas przeze mnie wraz z wnioskami oraz uwagami do kolejnych projektów Studium.</p> <p>Ponadto ze względu na problemy z dostępem do informacji dotyczącej rozpatrzenia wniesionych uwag, uprzejmie proszę o zwrótną pisemną odpowiedź wraz z uzasadnieniem dotyczącym</p>	Dz. 1/141, 1/144 Obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.

		rozpatrzenia wniesionej przeze mnie uwagi					
60.	07.09.2023 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr nr 1/25 (KW PO 1P/00228184/1) i nr 1/33 (KW PO 1 P/00228193/7), w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywaniem zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo –część wschodnia". W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LW2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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". Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 7 maja 2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia", który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;	Dz. 1/25, 1/33 Obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.

		<p>3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;</p> <p>4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;</p> <p>5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorięcznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej -tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego.</p> <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”.</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym</p> <p>stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego.</p> <p>Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach .</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązywaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a mec jednego z najbardziej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując znać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. "</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOS wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem - jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOS wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego , jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOS co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuci sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
61.	07.09.2023 r. (aPUAP) 07.09.2023 r. (mail)	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/43, w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo –część wschodnia". W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LW2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania</p>	Dz. 1/43 Obr. Annowo			X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało

		<p>zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.<p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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". Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p><p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p><ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych.<p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p><p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 7 maja 2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p><p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia", który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p><p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p><p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p><p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p><ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzyl się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategoriycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej -tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego.<p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p><ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r.<p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p><ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody.<p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p><p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p>						zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”.</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego.</p> <p>Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach .</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a mec jednego Z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. "</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOS wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem - jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOS wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego , jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOS co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r.</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
62.	07.09.2023 r.	<p>Po zapoznaniu się ze w/w projektem niezrozumiałym jest dla mnie dlaczego obszar, na której znajduje się moja działka nr 1/75 obręb Annowo gmina Czerwonak oraz cały teren (na wschód od miejscowości Annowo do granicy lasu Puszcza Zielonka) został zmieniony na „R tereny rolnicze”, a nie pozostawiono „, M4 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej oraz zabudowy zagrodowej w obrębie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka lub jego otulinie” tak jak to jest w obowiązującym w gminie Studium Zagospodarowania Przestrzennego z 2000 roku.</p> <p>Gdy 4 lipca 2004 roku podpisałem Akt Notarialny zakupu działki 1/75 obręb Annowo w gminie obowiązywało Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak z roku 2000, które określało teren na której znajduje się działka jako obszar pod zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną, jednorodziną. To wpłynęło na decyzję zakupu i planu wybudowania na w/w działce domu i zamieszkania w nm z rodziną. Nie ukrywam, że koszt 1mkw jaki zapłaciłem za działkę był kosztem za działkę budowlaną, a nie był kosztem 1mkw za działkę rolną. Było to relatywnie powiązane z informacją w obowiązującym w Gminie Czerwonak Studium, że kupowana-kupiona działka jest z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Władze Gminy Czerwonak uniemożliwiają mi wybudowanie domu na działce nr ewidencyjny 1/75 i zamieszkania w nim z rodziną próbując po raz kolejny za wszelką cenę zmienić obowiązujące studium z 2000 roku, podejmując uchwały dążące do zachowania rolniczego i rolniczo-leśnego charakteru tegoż obszaru.</p> <p>Po raz pierwszy zmiany te spotkały się ze stanowczym sprzeciwem właścicieli działek sąsiadujących. Właściciela działek nr ewid. 1/88 i 1/29, który zaskarżył postępowanie gminy (między innymi uchwałę nr 116/XIV/2011). Finalnie spór zakończył wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 4 października 2014 roku Sygn. Akt II SA/PO 756/14 po wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 kwietnia 2014 roku Sygn. Akt II OSK 2845/12.</p> <p>Wojewódzki Sąd Administracyjny nakazał Gminie Czerwonak unieważnienie uchwały nr 116/XIV/2011 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owinska w rejonie wsi Annowo.</p> <p>NSA w uzasadnieniu wyroku stwierdził że „,...w procesie planistycznym (a uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest jego elementem) należy uwzględniać także ochronę prawa własności. Ograniczając prawa własności właścicieli nieruchomości w tak szerokim zakresie poprzez kierunkową zmianę przeznaczenia terenu z mieszkalnego na rolniczy i wprowadzenie zakazu zabudowy należy mieć na względzie przepisy art. 64 ust. 3 w zw. Z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP i wynikające z nich konsekwencji w postaci potrzeby badania - w kontekście zasady proporcjonalności - konieczności (niezbędności) wprowadzonych ograniczeń prawa własności i ich zakresu...” Reasumując, Gmina Czerwonak podejmując wszelkiego rodzaju działania powinna kierować się dobrem właścicieli nieruchomości i nie pogarszać jego stanu posiadania swoimi decyzjami.</p> <p>Obszar na wschód od wsi Annowo został podzielony geodezyjnie na mniejsze działki o powierzchniach pomiędzy 2000-2600mkw z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną, rezydencjonalną. Powierzchnia każdej działki zgodnie z obowiązującym w tym czasie w gminie studium nie mogły posiadać powierzchni mniejszej niż 2000mkw. Do każdej z nich został geodezyjnie wyznaczony dojazd, tworząc tzw. osiedlową sieć dróg.</p> <p>Jak w tym wypadku Władze Gminy, autorzy Studium z 2021 roku wyobrażają sobie, że zgodnie z projektem (obszar typu R) każdy właściciel działki, będzie uprawiał areal 2000-2500mkw?</p> <p>Za możliwość dojazdu do działki, właściciele będą musieli opłacać służebność gruntową, ponieważ wytyczone drogi zostały sprzedane i są własnością prywatną.</p> <p>Jakie uprawy rolne są opłacalne na ziemi klasy wyższej niż IV na powierzchni działki około 2500mkw?</p> <p>Działki zostały częściowo uzbrojone, każdej z nich posiada przyłącze elektryczne. Kto zwróci koszt tej inwestycji?</p> <p>W Projekcie Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminny Czerwonak z 2021 roku rzeczowo opisywana jest konieczność dbania i ochrony dziedzictwa jakim jest kompleks leśny Puszcza Zielonka. Z racji wykonywania zawodu geologa jest to dla mnie rzecz oczywista i bezdyskusyjna.</p> <p>Dbanie o obszary leśne nie koniecznie muszą się wiązać z blokowaniem możliwości zabudowy w ich otulinie. Tym bardziej, że obszar Puszczy z każdej strony otoczona jest zabudową jednorodziną, a w niektórych miejscach wręcz nienaturalnie „wbija się” w niego klinem (Potasze). Dlatego nie zrozumiałym jest dla mnie polityka gminy dlaczego po raz kolejny blokuje możliwość budowy domów jednorodzinnych tylko na obszarze na wschód od wsi Annowo. Nie ma precedensu w polityce gminy polegającym na tym, że obszar Otuliny Puszczy Zielonka jest obszarem ochronnym z bezwzględnym zakazem budowy domów, o czym świadczą nieustannie rozrastające się osiedla domów jednorodzinnych w Potaszach, Trzaskowie, Mielnie, Kicinie, Dębogórze.</p> <p>Jak traktować decyzje administracyjne (zostało już wydanych kilka decyzji o warunkach zabudowy dla tego obszaru w tym jedna decyzja dla działki nr ewid. 1/74 bezpośrednio sąsiadującą z moją własnością działka nr ewid. 1/75). Czy w tych przypadkach Gmina zablokuje możliwość budowy domów?</p> <p>Czy Gmina liczy się z faktem, że właściciele działek wystąpią do Sądów Powszechnych z rzeczowymi pozwami?</p> <p>Czy mieszkańcy gminy, wyborcy władz gminnych mają świadomość, że gmina w pełni świadomie prowadzi politykę konfliktów pomiędzy Władzami Gminy Czerwonak, a właścicielami działek na wschód od wsi Annowo, zmieniając w Studium obszary z mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej rezydencjonalnej (Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminny Czerwonak z 2000 roku) na obszary rolne (Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminny Czerwonak z 2010 roku i projekt Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminny Czerwonak z 2023 roku)?</p> <p>Czy mieszkańcy gminy i władze Gminy Czerwonak pamiętają, że Naczelný Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 roku Sygn. Akt II OSK 2845/12 unieważnił uchwałę nr 116/XIV/2011 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Owinska w rejonie wsi Annowo, w której to gmina próbowała przekształcić tereny z obszarów mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej, rezydencjonalnej na obszary rolnicze?</p> <p>Zwracam się z prośbą do Władz Gminy Czerwonak o ponowne zweryfikowanie projektu Studium Zagospodarowania Przestrzennego z 2022 roku i wzięcie pod uwagę argumentów, które przytoczyłem powyżej.</p> <p>Domagam się aby zmianie uległo rodzaj przeznaczenia działek na wschód od wsi Annowo (w części gdzie obszar ten został podzielony na mniejsze działki o powierzchniach 2000-2600mkw i gdzie geodezyjnie wyznaczone zostały między nimi drogi dojazdowe, a działki zostały uzbrojone w energię elektryczną) z „R tereny rolnicze”, na „, M4 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej oraz zabudowy zagrodowej w obrębie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p>	Dz. 1/75 Obr. Annowo	R		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.</p>
63.	07.09.2023 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/90 oraz 1/105 w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania</p>	Dz. 1/90, 1/105 Obr. Annowo	R		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej.</p>

		<p>przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <ul style="list-style-type: none">- przedstawiłam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywaniem zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo –część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LW2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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". Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 7 maja 2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia", który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do						Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;</p> <p>5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej -tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego.</p> <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”.</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym</p> <p>stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego.</p> <p>Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach .</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a mec jednego Z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. "</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt</p>					
--	--	--	--	--	--	--

		<p>negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem - jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego, jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuci sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
64.	08.09.2023 r.	<p>Działając jako właścicielka nieruchomości nr 1/102 oraz 1/104 w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo –część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LW2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <p>- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów</p>	Dz. 1/102, 1/104 Obr. Annowo	R		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.</p>

		<p>produkcji rolnej w przepisach odrębnych,</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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". Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 7 maja 2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia", który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej -tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

	<p>prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”.</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecnictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego.</p> <p>Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach .</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiegokolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a mec jednego Z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. ”</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOS wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem - jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOS wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego , jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOS co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości</p>					
--	---	--	--	--	--	--

		<p>po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
65.	08.09.2023 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/71 oraz 1/89, w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywanym zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo –część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LW2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczynami, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych, - jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków; - lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej; - stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałam w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 7 maja 2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali</p>	Dz. 1/71, 1/89 Obr. Annowo			X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.

		<p>zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzyl się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorię uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej -tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach".</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego.</p> <p>Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach .</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a mec jednego Z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. ”</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem - jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego , jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstepuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
66.	08.09.2023 r.	<p>Działając w imieniu i na rzecz Stowarzyszenia Osiedle Owińska, wpisanego do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000329673 (dalej jako: Zgłaszający uwagi lub Stowarzyszenie), zrzeszającego właścicieli nieruchomości powstałych z podziału działek nr 1/6 oraz nr 1/10, obręb Owińska, położonych w Gminie Czerwonak, w miejscowości Annowo (mapa z oznaczeniem działek ewidencyjnych będących aktualnie we własności członków Stowarzyszenia stanowi załącznik do niniejszego pisma), na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, którego odpis znajduje się w aktach, w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko Stowarzyszenia co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję wyrażany przez zrzeszonych w Stowarzyszeniu członków, w tym wobec udostępnionego w dniu 31 marca 2021 r. roboczego projektu studium² postulat ustalenia w studium przeznaczenia ich nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Cel działania Stowarzyszenia</p> <p>Zgłaszający uwagi jest stowarzyszeniem zrzeszającym właścicieli nieruchomości powstałych z podziału działek nr 1/6 oraz nr 1/10, obręb Owińska, położonych w Gminie Czerwonak, w</p>	działki będące we własności członków Stowarzyszeni a powstałych z podziału działek nr 1/6 oraz nr 1/10 obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury

	<p>miejsowości Annowo, obejmujących aktualnie działki ewidencyjne oznaczone na mapie, stanowiącej załącznik do niniejszego pisma (dalej: Nieruchomości).</p> <p>Celem działania Stowarzyszenia jest m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none">- wsparcie procesu zagospodarowania Nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem w aktualnie obowiązującym studium, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętym przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r., w którym Nieruchomości te przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2 (dalej jako: Aktualne studium), a także- reprezentowanie interesów członków Stowarzyszenia i wspieranie ich w toku prac prawodawczych nad aktami prawnymi z zakresu gospodarki przestrzennej, regulującymi przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, w tym także obrona ich praw przed niekorzystnymi dla nich zmianami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak. <p>Nieruchomości stanowiące własność członków Stowarzyszenia są położone na terenie objętym uchwałą o przystąpieniu do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz są objęte wyłożonym do publicznego wglądu Projektem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak. Stąd też zajęcie przez Stowarzyszenie stanowiska w przedmiocie tego projektu oraz przedstawienie uwag jest w pełni uzasadnione jego celami statutowymi.</p> <p>II. Negatywne zaskoczenie członków Stowarzyszenia projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium Członkowie Stowarzyszenia z nieukrywaniem zaskoczeniem i rozczarowaniem odebrali zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi Stowarzyszeniu i jego członkom przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na niekorzyść właścicieli Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, Stowarzyszenie przedstawiło swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw jego członków co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag oraz stanowiska przez Stowarzyszenie i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>III. Naruszenie prawa własności członków Stowarzyszenia</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące własność członków Zgłaszającego uwagi mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze -oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w interes prawny członków Stowarzyszenia, w tym ich prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność.</p> <p>Członkowie Stowarzyszenia wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium członkowie Stowarzyszenia pozostawali w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje ich prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium mieli nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 10 maja 2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi w członkach Stowarzyszenia poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>IV. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <p>1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;</p>						planistycznej)), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
--	---	--	--	--	--	--	---

	<p>2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;</p> <p>3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;</p> <p>4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;</p> <p>5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najczęściej przewidzianej prawem wagi gatunkowej - tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego.</p> <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej⁴, ustawy o ochronie przyrody⁵ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁶,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina - jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”.</p> <p>V. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁷ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględnić stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązujące] uchwały. Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrmsowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach⁸.</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>VI. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na Nieruchomościach członków Zgłaszającego uwagi tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009)⁹. Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)¹⁰ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozstrzyga zatem jakiegokolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są Nieruchomości członków Zgłaszającego uwagi.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury</p>					
--	--	--	--	--	--	--

		<p>studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. " VII. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia Nieruchomości członków Stowarzyszenia nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOS) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes -wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w ocenie Zgłaszającego uwagi - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, ZAvłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem - jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku". Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego¹², jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOS co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOS wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla członków Stowarzyszenia powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VIII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest wolą Zgłaszającego uwagi, ani jego członków, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym własnością członków Stowarzyszenia. Zgłaszający uwagi wyraża zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz postulaty członków Zgłaszającego zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Zgłaszającego uwagi pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację praw właścicielskich członków Stowarzyszenia i wykorzystanie ich nieruchomości zgodnie z ich społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
67.	08.09.2023 r.	<p>Działając jako współwłaściciele (na zasadzie wspólności majątkowej) działki ewidencyjnej nr 1/99, objętej księgą wieczystą KW nr PO1P/00228181/0, w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiamy uwagi oraz nasze negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymujemy wyrażany wobec udostępnionego w dniu 31 marca 2021 r. roboczego projektu studium² postulat ustalenia w studium przeznaczenia naszej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywanym zaskoczeniem i rozczarowaniem odebraliśmy zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia naszej Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo –część wschodnia". W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LW2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych nam przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na naszą niekorzyść.</p>	Dz. 1/99 Obr. Annowo	R		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto</p>

		<p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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". Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 7 maja 2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia", który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania naszej nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej -tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p>					przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
--	--	---	--	--	--	--	---

	<p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”.</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego.</p> <p>Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach .</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiegokolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a mec jednego Z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. ”</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem - jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego , jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium</p>					
--	---	--	--	--	--	--

		<p>rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
68.	08.09.2023 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/91, 1/92, w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <ul style="list-style-type: none">- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywaniem zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo –część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LW2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczynami, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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". Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych.	Dz. 1/91, 1/92 Obr. Annowo	R		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.</p>

		<p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należą, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 7 maja 2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzą o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategoricznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej -tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach".</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym</p> <p>stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego.</p> <p>Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach .</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a mec jednego Z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. "</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem - jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego , jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuci sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
69.	08.09.2023 r.	Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/19, w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak ¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:	Dz. 1/19 Obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym

		<p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia mojej Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomość została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomość przeznaczona została pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katerycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomość stanowiąca moją własność ma zostać przeznaczona pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów orných, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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". Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.²</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 08.05.2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i beznadziei. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia", który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy -podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;					bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najczęściej przewidzianej prawem wagi gatunkowej - tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego.</p> <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka³,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”.</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt IOSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach⁷.</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na mojej Nieruchomości tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009)⁸. Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położona jest moja Nieruchomość.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżące, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.zp., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. ”</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p>					
--	--	--	--	--	--	--

		<p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem -jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego¹ 'Jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiącej moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuci sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
70.	08.09.2023 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/103 położonej w Owińskach, gmina Czerwonak we wschodniej części wsi Annowo, w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>· przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo –część wschodnia". W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LW2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo.	Dz. 1/103 Obr. Annowo	R		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.</p>

		<p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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". Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 7 maja 2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia", który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej -tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”.</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym</p> <p>stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego.</p> <p>Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach .</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązywaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a mec jednego Z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. ”</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem - jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego , jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
71.	08.09.2023 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/103 położonej w Owińskach, gmina Czerwonak we wschodniej części wsi Annowo, w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo –część wschodnia". W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LW2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <p>- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,</p> <p>- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo.</p> <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <p>- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p> <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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". Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <p>- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;</p> <p>- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych.</p> <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałam w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 7 maja 2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia", który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p>	Dz. 1/103 Obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.

		<p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;6. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorię uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej -tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecnictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach".</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym</p> <p>stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecnictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego.</p> <p>Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach .</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a mec jednego Z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. "</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOS wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem - jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOS wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego , jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOS co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
72.	08.09.2023 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/74, w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo –część wschodnia". W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LW2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania</p>	Dz. 1/74 Obr. Annowo			X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren

		<p>przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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". Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 7 maja 2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia", który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;6. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu katagorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej -tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p>					znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
--	--	---	--	--	--	--	---

		<p>1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;</p> <p>2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;</p> <p>3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody.</p> <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”.</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym</p> <p>stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecnictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego.</p> <p>Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą stosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach .</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiejkolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a mec jednego Z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. "</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOS) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOS wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOS negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOS walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOS w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecnictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem - jak błędnie przyjął RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOS wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego , jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOS co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
73.	08.09.2023 r. (mail)	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/23 w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo –część wschodnia". W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LW2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <p>- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,</p> <p>- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo.</p> <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <p>- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p> <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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". Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną.</p>	Dz. 1/23 Obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.

		<p>Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należą, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 7 maja 2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i beznadziei. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;6. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorię uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej -tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach".</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym</p> <p>stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego.</p> <p>Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach .</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) . Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiejkolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a mec jednego Z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. "</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOS wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOS nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem - jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOS wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego , jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOS co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.					
74.	08.09.2023 r. (mail – dodany załącznik)	<p>Działając w swoim imieniu, jako właściciel nieruchomości nr 1/23 obręb Owińska i członek stowarzyszenia Osiedle Owińska, położonych w Gminie Czerwonak, w miejscowości Annowo w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję wyrażany (w tym wobec udostępnionego w dniu 31 marca 2021 r. roboczego projektu studium¹ postulat ustalenia w studium przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Nieruchomość położona na terenie objętym uchwałą o przystąpieniu do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest objęta wyłożonym do publicznego wglądu Projektem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak. Stąd też zajęcie przeze mnie stanowiska w przedmiocie tego projektu oraz przedstawienie uwag jest w pełni uzasadnione.</p> <p>II. Zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Jako właściciel nieruchomości nr 1/23 z nieukrywaniem zaskoczeniem i rozczarowaniem odebrałam zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia nie wspomnianej ruchomości pod tereny rolnicze z wyłączonej możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/ 2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomość była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomość przeznaczona jest pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na niekorzyść właścicieli Nieruchomości. Na tym terenie.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiałam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty sprzeciw (również w ramach korespondencji jako członek stowarzyszenia Annowo) co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag oraz stanowiska przez Stowarzyszenie i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>III. Naruszenie prawa własności właścicieli</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomość stanowiąca moją własność ma zostać przeznaczona pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tego terenu ma być:</p> <p>- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,</p> <p>- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo.</p> <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <p>- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p> <p>Proponowane rozwiązania planistyczne rodzą mój sprzeciw, gdyż godzą bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawo wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.²</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <p>- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;</p> <p>- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych.</p> <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność.</p> <p>Jako członek Stowarzyszenia wiele lat walczyłam przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu studium członkowie Stowarzyszenia (w tym ja) pozostawali w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje ich prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium mieli nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 10 maja 2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi w członkach Stowarzyszenia poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>IV. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p>	Dz. 1/23 Obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.

	<p>1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzyl się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;</p> <p>2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;</p> <p>3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;</p> <p>4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzą o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;</p> <p>5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu katerycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najczęściej przewidzianej prawem wagi gatunkowej - tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego.</p> <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <p>- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,</p> <p>- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r.</p> <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <p>1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;</p> <p>2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;</p> <p>3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody.</p> <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina - jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”.</p> <p>V. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały. Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowo przyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach⁷.</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>VI. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na Nieruchomościach członków Zgłaszającego uwagi tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009)⁸. Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiegokolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są Nieruchomości członków Zgłaszającego uwagi.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z naidalei idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego</p>						
--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. " VII. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia Nieruchomości członków Stowarzyszenia nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w ocenie Zgłaszającego uwagi - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem - jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego¹¹, jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu. Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VIII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające po raz kolejny, uruchomienia sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przeze mnie z roszczeniem o wypłatę odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą, wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie mojej nieruchomości w Annowie. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz postulaty członków Zgłaszającego zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia (w tym moją) pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, na które licznie powołuje się Gmina.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację praw właścicieli nieruchomości i wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>IX. Zastrzeżenie budzi również sporządzony bilans, a raczej rzetelność danych wykorzystanych do obliczeń i wyznaczenia kierunków rozwoju, a co za tym idzie kształtu wywołanego Studium. Przytoczone dane są nieaktualne i z niewiadomych przyczyn nie uwzględniają ostatnich lat, co wydaje się kluczowe, do sporządzania prognozy obszarów rozwoju i zapotrzebowania w zakresie poszczególnych usług na terenie gminy. Rodzi to duże wątpliwości co do faktycznych potrzeb rozwojowych poszczególnych obszarów gminy, dla których wytyczono nowe kierunki w proponowanej formie Studium.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu mojej Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
75.	08.09.2023 r. (mail)	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/23 w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>– przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo –część wschodnia". W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LW2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p>	Dz. 1/23 Obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,

		<p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katęgorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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". Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 7 maja 2021 r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia", który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzyl się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;6. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu katęgorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej -tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody.					wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
--	--	---	--	--	--	--	---

		<p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”.</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego.</p> <p>Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach .</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009) .</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiegokolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a mec jednego Z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. ”</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem - jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego , jeżeli cele te</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu. Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOS co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
76.	08.09.2023 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości gruntowej nr 1/53 obręb Annowo (id. działki 302104_2.0013.1/53) (Nieruchomość), w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVMI/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywany zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia mojej Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomość została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000zdnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomość przeznaczona została pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłem swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomość stanowiąca moją własność ma zostać przeznaczona pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach -przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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". Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.²</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów	Dz. 1/53 Obr. Annowo	R		X	<p>Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.</p>

		<p>sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych.</p> <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należą, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 08.05.2021 roku zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA -formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy- podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części -zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategoricznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najczęściej przewidzianej prawem wagi gatunkowej - tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina - jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”.</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sadowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym,</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach⁷.</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na mojej Nieruchomości tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009)⁸. Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położona jest moja Nieruchomość.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i24u.o.p.”</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego</p> <p>mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem -jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które wtoku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane wtoku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego¹¹, jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych.</p> <p>Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Naruszenie przepisowo zagospodarowaniu przestrzennym</p> <p>Wymogi Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prowadzą do wniosku, że nie powinno dojść do zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości, gdyż należy wziąć pod uwagę przepisy stanowiące iż: Art. 10.1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:</p> <p>1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;</p> <p>Dotychczasowe przeznaczenie obszaru, gdzie znajduje się Nieruchomość (Obszar) to zabudowa rezydencjonalna i letniskowa, dla wielu działek wydane zostały przez Gminę warunki zabudowy, a dla części także pozwolenia na budowę. Działki są uzbrojone w przyłącza energetyczne (w pozwoleniu Starosty na ich budowę było wskazanie, że dla działek budowlanych), a wg umowy zakupu działki sprzedawca ma doprowadzić wodę.</p> <p>2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;</p> <p>Dotychczasowe przeznaczenie Obszaru nie zaburza ładu przestrzennego. Potwierdzeniem tego jest fakt, iż Rada Gminy w uchwale nr 518/LVI/2018 stwierdziła:</p> <p>1) aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak w stosunku do obowiązujących wymogów prawnych i standardów;</p> <p>2) aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, w szczególności w zakresie ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i działalności gospodarczej;</p> <p>3) potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem ewoluującego przestrzennego rozwoju gminy Czerwonak.</p> <p>Wymogiem ochrony ładu przestrzennego jest jak najszybsze uchwalenie planu miejscowego sporządzonego na podstawie uchwały Rady nr 164/XVIII/2016.</p> <p>3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;</p> <p>Na Obszarze brak jest rolniczej przestrzeni produkcyjnej i brak jest możliwości jej prowadzenia w związku z niewielką powierzchnią działek i znacznym rozdrobnieniem właścicielskim oraz z niską klasą gruntów</p> <p>Żadne akty prawne regulujące stan ochrony przyrody na tym terenie nie zakazują dotychczasowego przeznaczenia tych terenów (jako M2).</p> <p>Moim zdaniem wymogi ochrony środowiska wskazują wręcz na konieczność uchwalenia dla Obszaru planu miejscowego sporządzonego na podstawie Uchwały Rady nr 164/XVIII/2016, gdyż zapewni to uporządkowany i adekwatnie uregulowany w zakresie ochrony środowiska stan zabudowy tego terenu na podstawie wydawanych pozwoleń na budowę.</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;</p> <p>Możliwość zabudowy na terenie Obszaru będzie spełnieniem oczekiwań kilkuset właścicieli działek na terenie Obszaru, którzy od kilkunastu lat dążą do poprawy swoich warunków i jakości życia przez zamieszkanie na tym urokliwym Obszarze, co wpłynie pozytywnie na ochronę ich zdrowia fizycznego i psychicznego przez możliwość oddychania świeżym powietrzem i obcowaniem z przyrodą na co dzień.</p> <p>Władze gminy nie powinny ignorować zgłaszanych potrzeb w zakresie tego terenu, dotychczas wpłynęło ich bardzo wiele przy okazji przeprowadzanych przez gminę procedur planistycznych dla tego Obszaru.</p> <p>7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy</p> <p>Na bazie dokonanych analiz Gmina w roku 2018 w uchwale Rady Gminy nr 518/LN/I/2018 potwierdziła, że obowiązujące od roku 2000 Studium w sposób właściwy realizuje potrzeby i możliwości rozwoju gminy, w szczególności w zakresie ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (czyli także na Obszarze) i działalności gospodarczej. Położenie Gminy na peryferiach miasta Poznania i trwająca od wielu lat migracja mieszkańców na teren gminy jednoznacznie wskazuje na potrzebę uruchamiania pod zabudowę terenów do tego predystynowanych w Studium z 2000 roku, czyli także Obszaru (co znalazło także swoje odbicie na treści uchwały nr 518/LVI/2018).</p> <p>8) stanu prawnego gruntów;</p> <p>Teren Obszaru podzielony jest na kilkaset działek o powierzchni ok 25 ar, z których każda posiada innego właściciela, właściciele domagają się poszanowania prawa do korzystania z działek zgodnie z obecnym przeznaczeniem, a projekt studium rażąco narusza ich interes prawny i kolejny raz ingeruje w naszą własność prywatną konstytucyjnie chronioną.</p> <p>Do dnia opublikowania opiniowanego Projektu studium właściciele działek na Obszarze pozostawali w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje ich prawa do zabudowy nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych.</p> <p>9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;</p> <p>Na terenie Obszaru nie występują obiekty ani tereny chronione wymagające dokonania projektowanej zmiany przeznaczenia Obszaru. Dla uporządkowanej ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych tego Obszaru bardzo wskazane w mojej opinii jest przyjęcie planu miejscowego sporządzonego na podstawie Uchwały Rady nr 164/XVIII/2016.</p> <p>VIII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiącej moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
77.	08.09.2023 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 10/625, w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiamy uwagi oraz negatywne stanowisko do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia naszej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywaniem zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieramy zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo – część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi nam przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na naszą niekorzyść jako właścicieli Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawialiśmy swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące naszą własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni	Dz. 10/625 Obr. Annowo			X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.

		<p>działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p> <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w nasz interes prawny, w tym nasze prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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". Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.²</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawaliśmy w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje nasze prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących naszą własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium mieliśmy nadzieję, że nasze wcześniejsze uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi w nas poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia", który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznejw przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej - tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach".</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniami sformułowanymi przez sądy administracyjne</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.). Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego.</p> <p>Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach⁷.</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009)⁸. Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji.Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p.”</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia naszej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnąć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnąć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w naszej ocenie- rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem -jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego¹¹, jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla nas powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest naszą wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym naszą własnością. Wyrażamy zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>argumentacją oraz nasze postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących naszą własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację naszych praw właścicielskich i wykorzystanie naszej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnosimy o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
78.	08.09.2023 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości gruntowej nr 1/53 obręb Annowo (id. działki 302104_2.0013.1/53) (Nieruchomość), w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVI/1/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywaniem zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia mojej Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVII/1/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomość została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000zdnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomość przeznaczona została pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomość stanowiąca moją własność ma zostać przeznaczona pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach -przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z</p> <p>własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.²</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałam w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałam nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 08.05.2021 roku zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomniećtrzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w</p>	Dz. 1/53 Obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.

		<p>obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA -formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy- podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednakskargę kasacyjnąod tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części -zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najczęściej przewidzianej prawem wagi gatunkowej - tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody" oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach".</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach⁷.</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na mojej Nieruchomości tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009)⁸. Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położona jest moja Nieruchomość.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p."</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego</p> <p>mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem -jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które wtoku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane wtoku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego¹¹, jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych.</p> <p>Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Naruszenie przepisowo zagospodarowaniu przestrzennym</p> <p>Wymogi Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prowadzą do wniosku, że nie powinno dojść do zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości, gdyż należy wziąć pod uwagę przepisy stanowiące iż: Art. 10.1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:</p> <p>1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;</p> <p>Dotychczasowe przeznaczenie obszaru, gdzie znajduje się Nieruchomość (Obszar) to zabudowa rezydencjonalna i letniskowa, dla wielu działek wydane zostały przez Gminę warunki zabudowy, a dla części także pozwolenia na budowę. Działki są uzbrojenie w przyłącza energetyczne (w pozwoleniu Starosty na ich budowę było wskazanie, że dla działek budowlanych), a wg umowy zakupu działki sprzedawca ma doprowadzić wodę.</p> <p>2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;</p> <p>Dotychczasowe przeznaczenie Obszaru nie zaburza ładu przestrzennego. Potwierdzeniem tego jest fakt, iż Rada Gminy w uchwale nr518/LVI/2018 stwierdziła:</p> <p>1) aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak w stosunku do obowiązujących wymogów prawnych i standardów;</p> <p>2) aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, w szczególności w zakresie ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i działalności gospodarczej;</p> <p>3) potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem ewoluującego przestrzennego rozwoju gminy Czerwonak.</p> <p>Wymogiem ochrony ładu przestrzennego jest jak najszybsze uchwalenie planu miejscowego sporządzonego na podstawie uchwały Rady nr 164/XVIII/2016.</p> <p>3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;</p> <p>Na Obszarze brak jest rolniczej przestrzeni produkcyjnej i brak jest możliwości jej prowadzenia w związku z niewielką powierzchnią działek i znacznym rozdrobnieniem właścicielskim oraz z niską klasą gruntów</p> <p>Żadne akty prawne regulujące stan ochrony przyrody na tym terenie nie zakazują dotychczasowego przeznaczenia tych terenów (jako M2).</p> <p>Moim zdaniem wymogi ochrony środowiska wskazują wręcz na konieczność uchwalenia dla Obszaru planu miejscowego sporządzonego na podstawie Uchwały Rady nr 164/XVIII/2016, gdyż zapewni to uporządkowany i adekwatnie uregulowany w zakresie ochrony środowiska stan zabudowy tego terenu na podstawie wydawanych pozwoleń na budowę.</p> <p>5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;</p> <p>Możliwość zabudowy na terenie Obszaru będzie spełnieniem oczekiwań kilkuset właścicieli działek na terenie Obszaru, którzy od kilkunastu lat dążą do poprawy swoich warunków i jakości życia przez zamieszkanie na tym urokliwym Obszarze, co wpłynie pozytywnie na ochronę ich zdrowia fizycznego i psychicznego przez możliwość oddychania świeżym powietrzem i obcowaniem z przyrodą na co dzień.</p> <p>Władze gminy nie powinny ignorować zgłaszanych potrzeb w zakresie tego terenu, dotychczas wpłynęło ich bardzo wiele przy okazji przeprowadzanych przez gminę procedur planistycznych dla tego Obszaru.</p> <p>7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy</p> <p>Na bazie dokonanych analiz Gmina w roku 2018 w uchwale Rady Gminy nr 518/LVI/2018 potwierdziła, że obowiązujące od roku 2000 Studium w sposób właściwy realizuje potrzeby i możliwości rozwoju gminy, w szczególności w zakresie ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (czyli także na Obszarze) i działalności gospodarczej. Położenie Gminy na peryferiach miasta Poznania i trwająca od wielu lat migracja mieszkańców na teren gminy jednoznacznie wskazuje na potrzebę uruchamiania pod zabudowę terenów do tego predystynowanych w Studium z 2000 roku, czyli także Obszaru (co znalazło także swoje odbicie na treści uchwały nr 518/LVI/2018).</p> <p>8) stanu prawnego gruntów;</p> <p>Teren Obszaru podzielony jest na kilkaset działek o powierzchni ok 25 ar, z których każda posiada innego właściciela, właściciele domagają się poszanowania prawa do korzystania z działek zgodnie z obecnym przeznaczeniem, a projekt studium rażąco narusza ich interes prawny i kolejny raz ingeruje w naszą własność prywatną konstytucyjnie chronioną.</p> <p>Do dnia opublikowania opiniowanego Projektu studium właściciele działek na Obszarze pozostawali w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje ich prawa do zabudowy</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>nieruchomości stanowiących ich własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych.</p> <p>9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;</p> <p>Na terenie Obszaru nie występują obiekty ani tereny chronione wymagające dokonania projektowanej zmiany przeznaczenia Obszaru. Dla uporządkowanej ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych tego Obszaru bardzo wskazane w mojej opinii jest przyjęcie planu miejscowego sporządzonego na podstawie Uchwały Rady nr 164/XVIII/2016.</p> <p>VIII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiącej moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuci sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
79.	08.09.2023 r.	<p>Działając jako właściciele nieruchomości nr 1/57, w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>przedstawiamy uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymujemy postulat ustalenia w studium przeznaczenia naszej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywanym zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieramy zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia naszej Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo – część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVT/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych nam przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na naszą niekorzyść jako właścicieli Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiliśmy swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomość stanowiąca naszą własność ma zostać przeznaczona pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w nasz interes prawny, w tym nasze prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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". Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.²</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należymy, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p>	Dz. 1/57 Obr. Annowo			X	Brak uzasadnienia dla poszerzenia w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.

		<p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawaliśmy w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje nasze prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiącej naszą własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium mieliśmy nadzieję, że uwagi zawarte w piśmie z dnia 15.11.2022r. zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi w nasze poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najcięższej przewidzianej prawem wagi gatunkowej - tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”.</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach⁷.</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na naszej Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009)⁸.</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozstrzyga zatem jakiegokolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położona jest nasza Nieruchomość.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego Z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. "</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej w Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia naszej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu ochrony planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w naszej ocenie - rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem -jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego¹¹, jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla nas powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest naszą wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym naszą własnością. Wyrażamy zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz nasze postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiącej naszą własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację naszych praw właścicielskich i wykorzystanie naszej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnosimy o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
80.	08.09.2023 r.	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/61, 1/62 oraz 1/191, w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIU/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p>	Dz. 1/61, 1/62, 1/191 Obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art.

		<p>Z nieukrywaniem zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieramy zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo – część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanymi i nieujawnionymi nam przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na naszą niekorzyść jako właścicieli Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawialiśmy swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące naszą własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki. <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w nasz interes prawny, w tym nasze prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.²</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawaliśmy w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje nasze prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących naszą własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium mieliśmy nadzieję, że nasze wcześniejsze uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi w nas poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuścili się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najczęściej przewidzianej prawem wagi gatunkowej - tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego.						10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.
--	--	---	--	--	--	--	--	---

		<p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”.</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego.</p> <p>Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach⁷.</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009)⁸.</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiegokolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p.”</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia naszej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w naszej ocenie- rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem -jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego¹¹, jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla nas powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest naszą wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym naszą własnością. Wyrażamy zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz nasze postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących naszą własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację naszych praw właścicielskich i wykorzystanie naszej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnosimy o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>					
81.	11.09.2023 r. (07.09.2023 r. data nadania)	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/152, w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVff/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywanym zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieram zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo - część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych mi przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na moją niekorzyść jako właściciela Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawiłam swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania katagorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące moją własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <ul style="list-style-type: none">- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo. <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany	Dz. 1/152 Obr. Annowo	R		X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.

		<p>zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p> <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w mój interes prawny, w tym moje prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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". Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.²</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <ul style="list-style-type: none">- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych. <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawałem w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje moje prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących moją własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium miałem nadzieję, że uwagi zawarte w poprzednim piśmie zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi we mnie poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia", który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistycznej w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrzył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochrony prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorię uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najczęściej przewidzianej prawem wagi gatunkowej - tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecznictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Kraj obrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina-jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach"</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecznictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt IOSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego. Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach⁷.</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009)⁸. Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p> <p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości — na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p. ”</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia mojej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOS) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOS wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnąć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOS negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOS walor rozstrzygnąć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w mojej ocenie - rażąco wadliwe. RDOS w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesadziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem -jak błędnie przyjął RDOS w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego¹¹, jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla mnie powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej, co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest moją wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym moją własnością. Wyrażam zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>argumentacją oraz moje postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących moją własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację moich praw właścicielskich i wykorzystanie mojej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
82.	12.09.2023 r. (08.09.2023 r. – data nadania)	<p>Działając jako właściciel nieruchomości nr 1/94 dla której prowadzona jest księga wieczysta KW PO 1P/00228188/9, w związku z ogłoszeniem w dniu 12 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwonak¹ o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (dalej jako: Projekt studium), opracowanego w związku z podjętą przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 400/XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niniejszym:</p> <p>- przedstawiam uwagi oraz negatywne stanowisko co do rozwiązań zaproponowanych w Projekcie studium w zakresie szczegółowo opisanym poniżej oraz konsekwentnie podtrzymuję postulat ustalenia w studium przeznaczenia mojej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I. Negatywne zaskoczenie projektem Studium w świetle prowadzonej uprzednio procedury planistycznej oraz złożonego stanowiska do Roboczego projektu studium</p> <p>Z nieukrywaniem zaskoczeniem i rozczarowaniem odbieramy zaproponowane w Projekcie studium rozwiązania co do przeznaczenia ich Nieruchomości pod tereny rolnicze z niemal wyłączoną możliwością zabudowy.</p> <p>Zaskoczenie jest tym bardziej zasadne, z uwagi na to, że niezakończone zostały prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, podjęte w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały nr 164/XVIII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Annowo – część wschodnia”. W ramach ww. procedury planistycznej Wójt Gminy Czerwonak przygotował projekt planu miejscowego Annowo - część wschodnia, w którym Nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.</p> <p>Ponadto, w dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę nr 518/LVI/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą oceniana była aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą nr 173/XXVII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r. Jak już zostało wskazane wyżej, w Aktualnym studium Nieruchomości przeznaczone są pod tereny rozwoju budownictwa rezydencjalnego i letniskowego o zabudowie ekstensywnej, oznaczone na rysunku studium symbolem M2. Podczas oceny aktualności studium nie ujawniono konieczności zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.</p> <p>Nagle, z nieznanych i nieujawnionych nam przyczyn, dotychczasowy kierunek prac planistycznych nad nowym studium gminnym w zakresie Nieruchomości uległ diametralnej zmianie na naszą niekorzyść jako właścicieli Nieruchomości.</p> <p>W Roboczym projekcie studium datowanym na dzień 29 marca 2021 r., udostępnionym jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania z innymi organami, instytucjami, których uczestnictwo przewidziane jest w procedurze sporządzania studium w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny rolnicze. Nie pozostając biernym już na tamtym, wczesnym etapie procedury, przedstawialiśmy swoje stanowisko wobec projektu, wyrażając stanowczy, poparty stosowną argumentacją, sprzeciw co do planowanego przeznaczenia Nieruchomości. Uwagi te jednak zostały pominięte, co powoduje konieczność ponownego przedstawienia uwag i zaakcentowania kategorycznego sprzeciwu wobec dokonania zmiany postanowień Aktualnego studium w odniesieniu do Nieruchomości w projektowany sposób.</p> <p>II. Naruszenie prawa własności</p> <p>Według udostępnionego Projektu studium Nieruchomości stanowiące naszą własność mają zostać przeznaczone pod tereny rolnicze - oznaczone na rysunku Projektu studium symbolem R.</p> <p>Zgodnie z Projektem części tekstowej studium, kierunkiem rozwoju dla tych terenów ma być:</p> <p>- jako funkcja wiodąca - funkcja terenów rolniczych - gruntów ornych, użytków zielonych i sadów oraz wszelkiego rodzaju innych upraw i hodowli zwierząt zaliczanej do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych,</p> <p>- jako funkcja uzupełniająca - dolesienia i sadownictwo.</p> <p>W części tekstowej projektu silnie ograniczono przy tym możliwość zabudowy opisywanych terenów dopuszczając wyłącznie:</p> <p>- przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>- lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą jedynie w uzasadnionych przypadkach - przy czym jej zakres i formę określić i uszczegółowić miałyby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ograniczone zapisami Projektowanego studium nie mogłyby określać procentu powierzchni biologicznie czynnej na mniej niż 80% powierzchni działki oraz powierzchni zabudowy na więcej niż 10% powierzchni działki.</p> <p>Proponowane rozwiązania planistyczne muszą zatem spotkać się ze stanowczym i zdecydowanym sprzeciwem. Godzą one bowiem bezpośrednio w nasz interes prawny, w tym nasze prawa wynikające z własności Nieruchomości oraz wolności budowlanej, będącej składnikiem wolności człowieka. Jak wskazuje się w doktrynie prawniczej wolność budowlaną należy postrzegać jako jeden z przejawów wolności człowieka. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „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”. Przepis ten ustanawia zakaz naruszania istoty wolności, obejmując również wolność budowlaną. Niedopuszczalne jest zatem naruszanie istoty wolności budowlanej i ustanawianie ograniczeń, które wolność budowlaną przeistoczyłyby w iluzję.²</p> <p>Nadto, Projektowane studium rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa z uwagi na to, że:</p> <p>- zrywa w sposób arbitralny z dotychczasową funkcją tego terenu wyznaczoną Aktualnym studium, przewidującym na Nieruchomości tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego (mieszkaniowego o podwyższonym standardzie) i letniskowego w zabudowie ekstensywnej;</p> <p>- stoi w oczywistej opozycji do wiążącej organy gminy oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania przy określaniu kierunków zagospodarowania i zabudowy tych terenów sformułowanych w prawomocnych wyrokach sądowych.</p> <p>Nie sposób nadto nie wspomnieć, że z czysto moralnego punktu widzenia proponowane rozwiązania planistyczne godzą w podstawowe wartości kształtowania relacji na linii gmina-obywatel, jakimi są zaufanie i lojalność. Członkowie Stowarzyszenia, do którego należę, wiele lat walczyli przed sądami administracyjnymi o zakwestionowanie analogicznych do obecnie ujawnionych w projekcie studium rozwiązań planistycznych przyjętych w studium z 2010 r. i po uznaniu przez sądy słuszności ich stanowiska próbują wyegzekwować od Gminy warunki realizacji swych praw.</p> <p>Do dnia opublikowania roboczej wersji projektu pozostawaliśmy w uzasadnionym przeświadczeniu, że Gmina uznaje nasze prawa do zabudowy Nieruchomości stanowiących naszą własność zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w wyrokach sądowych. Następnie, przedstawiając krytyczne stanowisko wraz ze szczegółowym uzasadnieniem do Roboczego projektu studium mieliśmy nadzieję, że nasze wcześniejsze uwagi zostaną uwzględnione przy formułowaniu ostatecznej wersji Projektu studium.</p> <p>Jednakże wyłożony do publicznego wglądu Projekt studium po raz kolejny rodzi w nas poczucie niesprawiedliwości i bezradności. Podkreślić bowiem trzeba, że w związku z podjęciem w 2016 r. prac nad projektem planu miejscowego „Annowo - część wschodnia”, który zakładał zabudowę mieszkaniową na omawianym terenie, właściciele nieruchomości nie podejmowali zintensyfikowanych działań dla uzyskania indywidualnych rozstrzygnięć co do możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości, oczekując w zaufaniu do Gminy na ostateczne zamknięcie procedury planistyczne j w przedmiocie ww. projektu planu miejscowego.</p> <p>III. Niezgodność Projektu studium z orzeczeniami sądów administracyjnych, którymi Rada Gminy Czerwonak jest związana w procedurze uchwalania studium</p> <p>Oceniając opublikowany Projekt studium przypomnieć trzeba, że prace nad nowym studium Gminy Czerwonak trwają już ponad 8 lat. Bezpośrednią przyczyną ich podjęcia było prawomocne zakwestionowanie w 2014 r. przez sądy administracyjne obowiązującego studium gminnego w brzmieniu przyjętym przez organy gminy w 2010 r. - tj. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium, które przewidywało niemal analogiczne rozwiązania planistyczne do tych ujawnionych w</p>	Dz. 1/94 Obr. Annowo			X	Brak uzasadnienia dla poszerzania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującego dla przedmiotowej procedury planistycznej), Wynika, że wskazany w uwadze teren znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie ma możliwości zlokalizowania na nim zabudowy. Ponadto przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę zostało zakwestionowane przez RDOŚ w Poznaniu w trakcie opiniowania i uzgadniania.

		<p>obecnie projektowanym studium .</p> <p>W sprawie kontroli legalności studium z 2010 r. zapadło aż 5 wyroków sądowych:</p> <ol style="list-style-type: none">1. w wyroku z dnia 20 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Po 357/11, WSA w Poznaniu nie dopatrył się naruszeń prawa przy podejmowaniu przez organy Gminy Czerwonak studium z 2010 r.;2. w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, NSA uznał stanowisko WSA w Poznaniu za prawnie wadliwe i uchylił jego wyrok, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. NSA - formułując wskazania dla WSA co do ponownej oceny prawnej sprawy - podkreślił, że prawo własności jest objęte szczególną ochroną prawną w trakcie prac planistycznych oraz zdefiniował kryteria, według których należy oceniać, czy naruszenie tego prawa nie jest nadmierne;3. w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12, WSA w Poznaniu przesądził jednoznacznie, że przeznaczenie Nieruchomości stanowiących własność członków Stowarzyszenia pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy w studium z 2010 r. nie znajdowało żadnych uzasadnionych podstaw i naruszało prawo;4. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12, NSA oddalił skargę kasacyjną Gminy Czerwonak od ww. wyroku, uznając, że zidentyfikowane przez WSA w Poznaniu naruszenia prawa przesądzają o wadliwości studium z 2010 r. Równocześnie, NSA uwzględnił jednak skargę kasacyjną od tego wyroku jednego spośród właścicieli nieruchomości (Prezesa Stowarzyszenia), w której skarżący zarzucił brak określenia przez WSA w Poznaniu wagi gatunkowej stwierdzonych naruszeń prawa. W konsekwencji, NSA przekazał ponownie sprawę do rozpoznania WSA w Poznaniu w tej części - zobowiązując go do oceny, jaka jest waga stwierdzonych naruszeń prawa;5. w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14, WSA w Poznaniu kategorycznie uznał, że stwierdzone w toku kontroli sądowej naruszenia prawa, jakich dopuściły się organy Gminy Czerwonak przyjmując studium w 2010 r., stanowią naruszenia najczęściej przewidzianej prawem wagi gatunkowej - tj. ich sprzeczności z systemem prawnym. W konsekwencji - co było precedensem w dotychczasowym orzecnictwie sądowym - WSA w Poznaniu stwierdził niezgodność z prawem całej uchwały nr 406/LVII/2010 Rada Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium jako sprzecznej z prawem ze skutkiem jej wyeliminowania z obrotu prawnego. <p>Przekładając powyższą historię sądowej kontroli zmiany Studium Gminy Czerwonak z 2010 r. na ocenę Projektu studium, fundamentalne znaczenie mają:</p> <ul style="list-style-type: none">- sformułowana w ww. wyrokach sądowych wykładnia przepisów ustawy planistycznej³, ustawy o ochronie przyrody⁴ oraz wykładnia aktów prawa miejscowego statuujących ochronę krajobrazową na nieruchomościach położonych we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka⁵,- oraz sformułowane w tych wyrokach kryteria, według których oceniać, kiedy organy Gminy Czerwonak mogą dokonać zmiany funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczone dla ww. nieruchomości w dotychczas obowiązującym studium Gminy Czerwonak z 2000 r. <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 22/12, wskazał w sposób wyraźny, jakie konkretnie czynniki i uwarunkowania organy Gminy Czerwonak zobowiązane są uwzględnić określając przeznaczenie nieruchomości w nowym lub zmienianym studium. Wskazał on mianowicie na obowiązek uwzględnienia:</p> <ol style="list-style-type: none">1. poprzedniego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym dotychczas studium gminnym;2. uwarunkowań faktycznych danego terenu, które pozwalają na ocenę predyspozycji nieruchomości do takiego, a nie innego ich społeczno-gospodarczego wykorzystania;3. uwarunkowań prawnych obowiązujących dla danego terenu wyznaczonych w aktach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności aktach prawnych powołujących do życia obszarowe formy ochrony przyrody. <p>NSA formułując ww. kryteria uznał, że gmina w trakcie prac planistycznych musi uwzględniać zasadę ciągłości procesów planistycznych. Zasada ta zakłada, że gmina -jako podmiot władzy publicznej - musi ponosić odpowiedzialność za skutki faktyczne i prawne dotychczas przyjętych przez jej organy i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>NSA stwierdził przy tym, że skoro skutkiem uchwalenia Studium Gminy Czerwonak z 2000 r., które wyznaczyło przeznaczenie nieruchomości we wsi Annowo pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną były podziały ewidencyjne tych nieruchomości, a następnie sprzedaż wydzielonych działek różnym podmiotom, co doprowadziło do znacznego rozdrobnienia właścicielskiego na tym obszarze, to Gmina Czerwonak nie może nagle, bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, odstąpić od swojego zobowiązania wyrażonego w poprzednim studium i zmienić diametralnie dotychczas przyjętego w trybie publicznym przeznaczenia tego obszaru.</p> <p>NSA wskazał, że przerwanie zasady ciągłości procedur planistycznych jest możliwe, ale wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.</p> <p>WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Po 368/12 oraz w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14 dokonał natomiast wiążącej wykładni przepisów prawnych przewidujących na nieruchomościach położonych w miejscowości Annowo ograniczenia i zakazy zabudowy związane z ochroną obszarową przyrody otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>WSA w Poznaniu w ramach ww. wykładni wskazał, że w studium gminy nie można wprowadzać - z powołaniem się na konieczność zapewnienia ochrony przyrody - dalej idących ograniczeń prawa własności od tych, które ustawodawca przewiduje dla danej formy ochrony przyrody.</p> <p>W konsekwencji, WSA w Poznaniu analizując akty prawne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka uznał, że nie legitymują one wprowadzonych w studium z 2010 r. rozstrzygnięć planistycznych. Sąd zanegował przy tym nie tylko wprowadzenie na ww. obszarze w studium całkowitego zakazu zabudowy, ale również zanegował nakaz zachowania tych obszarów w rolniczym zagospodarowaniu stwierdzając stanowczo, że taki nakaz „nie znajduje ustawowego umocowania ze względu na formy ochrony przyrody znajdujące się na tych terenach”.</p> <p>IV. Związanie oceną i wskazaniem sformułowanymi przez sądy administracyjne</p> <p>Ocena prawna i wskazania, co do dalszego postępowania sformułowane w wyżej opisanych wyrokach sądowych dotyczących zgodności z prawem studium z 2010 r. wiążą bezwzględnie organy Gminy Czerwonak w toku prac nad nowym studium gminnym</p> <p>stosownie do art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi⁶ (dalej jako: P.p.s.a.).</p> <p>Stanowisko o zastosowaniu ww. regulacji do przypadków uwzględnienia przez sąd administracyjny skargi na uchwałę rady gminy jest obecnie jednolicie przyjmowane w orzecnictwie sądowym oraz doktrynie prawniczej. Taki pogląd przedstawił m.in. NSA w wyroku z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt I OSK 1031/10 oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt III SA/Gd 1/10.</p> <p>Zastosowanie art. 153 P.p.s.a. do prac prawodawczych organów gminy po prawomocnym wyroku sądowym uznającym niezgodność z prawem dotychczas obowiązującej uchwały rady gminy oznacza, że podjęcie przez te organy prac nad nową uchwałą w tożsamym przedmiocie musi uwzględniać stanowisko sądowe sformułowane w wyroku kwestionującym treść poprzednio obowiązującej uchwały.</p> <p>Taka interpretacja art. 153 P.p.s.a. wynika z uznania, że organy jednostek samorządu terytorialnego działające jako organy prawodawcze, podobnie jak każdy inny organ władzy publicznej, których aktu lub czynności dotyczy prawomocny wyrok sądowy, mają obowiązek wykonania wyroku sądowego.</p> <p>Odmienne stanowisko co do rozumienia art. 153 P.p.s.a. skutkowałoby tym, że konstytucyjnie gwarantowana jednostce sądowa ochrona jej praw i wolności stanowiłaby ochronę fasadową, a korzystny wyrok oznaczałby dla niej jedynie pyrrusowe zwycięstwo.</p> <p>Co więcej, stanowisko prawne wyrażone przez sąd administracyjny w prawomocnym wyroku wiąże nie tylko organy, których akt został zakwestionowany, ale również sądy orzekające w przyszłości w przedmiocie nowoprzyjętego aktu w tej samej sprawie.</p> <p>Powyższe oznacza, że zarówno organy Gminy Czerwonak procedujące obecnie nowe studium, jak i sądy administracyjne, które w przyszłości rozpatrywać będą ewentualną sprawę dotyczącą kontroli legalności nowego studium Gminy Czerwonak, obowiązane będą zastosować się do oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu przytoczonych wcześniej wyroków sądowych dotyczących kontroli legalności studium z 2010 r., bez względu na poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach sądowych w innych, podobnych sprawach⁷.</p> <p>Przywołany przepis art. 153 P.p.s.a. wyznacza zatem w sposób bezwzględny kierunek postępowania tut. Organów, które - nawet jeśli nie zgadzają się ze stanowiskiem sądów wyrażonym w przywołanych wcześniej wyrokach - nie posiadają już swobody w zakresie wykładni obowiązujących przepisów prawa, jak również nie mogą odstąpić od wskazań co do dalszego postępowania, zawartych w tych wyrokach.</p> <p>V. Brak uzasadnionych podstaw do zmiany przeznaczenia terenu</p> <p>W kontekście powyższych uwag przypomnieć należy, że ograniczenia wprowadzone w studium z 2010 r. na moich Nieruchomościach tłumaczone były głównie obowiązaniem uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo (Dz. Urz. Woj. Wielkop., Nr 234, poz. 4009)⁸.</p> <p>Wyrokiem z dnia 6 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził jednak prawomocnie nieważność tej uchwały (sygn. akt II SA/Po 405/13)⁹ wskazując, że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że krajobraz objęty uchwałą wymaga szczególnej ochrony prawnej. Przedmiotowy wyrok rozwiewa zatem jakiekolwiek spekulacje, co do konieczności zachowania cennych panoram czy osi widokowych obszaru, na którym położone są moje Nieruchomości.</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

	<p>Jednakże, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w powołanym już wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt: II SA/Po 585/14: „Stwierdzenie nieważności uchwały nr 216/XXXI/2008 w przedmiocie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu we wsi Annowo i Miękowo z wyżej wymienionych powodów potwierdza tylko słuszność tezy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy - a więc jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości - na terenach, w obrębie których znajdują się działki skarżącego, nie ma dostatecznego uzasadnienia. W każdym razie, racje przemawiające za koniecznością utrzymania terenów ściśle rolniczych na tych obszarach nie zostały przedstawione przez Radę Gminy w toku procedury studialnej, ani też nie wynikają z przedstawionej Sądowi dokumentacji. Reasumując uznać należy, iż skarga miała uzasadnione podstawy, bowiem przy uchwalaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak doszło do naruszenia przepisów art. 10 u.p.z.p., a także zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie to przejawiało się w ustanowieniu zakazów niewspółmiernych do nakreślonych i zidentyfikowanych przez gminę w toku postępowania studialnego celów związanych z ochroną przyrody, a ponadto zakazów dalej idących aniżeli zakazy, które przewiduje ze względu na takie cele sam ustawodawca w art. 17 i 24 u.o.p.”</p> <p>VI. Brak związania negatywnym uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska projektu planu miejscowego dla wsi Annowo</p> <p>Rzetelność wymaga wskazania, że proponowanej Projekcie studium kierunkowej zmiany dotychczasowego przeznaczenia naszej Nieruchomości nie może w żadnym wypadku uzasadniać fakt negatywnego uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) projektu planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Rozstrzygnięcia RDOŚ wydawane w toku prac planistycznych mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych, a nie prawa powszechnie obowiązującego.</p> <p>Wydane dotychczas przez RDOŚ negatywne stanowiska odnośnie projektu planu miejscowego dla wsi Annowo wyrażały wyłącznie interpretację planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka w odniesieniu do przekazanego mu do uzgodnienia projektu planu miejscowego. W żadnym przypadku stanowiska RDOŚ nie można rozciągać na procedurę uchwalania nowego studium Gminy Czerwonak, nawet wówczas gdy projekt studium przewiduje zbliżone do projektu planu rozwiązania planistyczne. Brak jest jakichkolwiek przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które przypisywałyby interpretacji planu ochrony parku wyrażonej w stanowisku RDOŚ walor rozstrzygnięć wiążących erga omnes - wykraczających poza konkretną procedurę planistyczną, w ramach której zostały one wyrażone.</p> <p>Na marginesie wskazać trzeba także, że stanowiska wyrażone przez RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo są - w naszej ocenie- rażąco wadliwe. RDOŚ w sposób dosłowny stosuje w wydawanych uzgodnieniach nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, pomimo że orzecznictwo sądowe jednoznacznie przesądziło, że takie rozumienie planu ochrony parku, zwłaszcza w odniesieniu do otuliny parku, jest niedopuszczalne.</p> <p>Plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka nie wyraża zatem -jak błędnie przyjął RDOŚ w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo - stanowczych, skatalogowanych zakazów, czy ograniczeń, a jedynie pewne kierunkowe ustalenia, które w toku prac planistycznych nad studiami, czy planami miejscowymi powinny być rozważane z punktu widzenia celów ochrony parku i funkcji otuliny parku¹⁰. Przepisy planu ochrony parku nie mogą być bowiem interpretowane w sposób prowadzący do dalej idących ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, aniżeli ograniczenia ustawowo przewidziane do wprowadzenia na terenie parku, a do tego w swej istocie prowadzą stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo.</p> <p>Ustalenia planu ochrony parku dla otuliny stosowane w toku procedur planistycznych muszą być stosowane z perspektywy celów ochrony konkretnego parku krajobrazowego¹¹, jeżeli cele te nie uzasadniają zastosowania określonych ograniczeń w konkretnym przypadku, plan nie może stanowić samodzielnej podstawy do odmowy uzgodnienia projektu studium lub projektu planu.</p> <p>Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, stanowiska RDOŚ co do projektu planu miejscowego dla wsi Annowo nie mogą stanowić uzasadnienia dla objętych obecnym Projektem studium rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, obowiązkiem organów gminy w reakcji na niezgodne z prawem stanowiska RDOŚ wydane w toku procedury nad projektem planu miejscowego dla wsi Annowo powinno być ich kwestionowanie w odpowiedniej procedurze odwoławczej lub sądowej, tak by zapewnić właścicielom nieruchomości, których te rozstrzygnięcia dotyczą odpowiedni poziom ochrony prawnej.</p> <p>Reasumując powyższe, wskazać należy, że obecnie wyłożony Projekt studium w sposób analogiczny do zakwestionowanej skutecznie w 2014 r. zmiany studium Gminy Czerwonak z 2010 r. odstępuje od dotychczasowej polityki przestrzennej gminy przyjętej dla obszaru wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka.</p> <p>Postanowienia Projektu studium stanowią tym samym wyraz niezrozumiałego dla nas powrotu przez organy gminy do niezgodnej z prawem wizji planistycznej z 2010 r. i zlekceważenie przez organy gminy obowiązku poszanowania i wykonania wyroków sądowych.</p> <p>VII. Ponowne naruszenie prawa przez Gminę Czerwonak</p> <p>Przyjęcie Projektu studium w obecnie procedowanym brzmieniu będzie oznaczać ponowne naruszenie prawa przez organy Gminy Czerwonak, wymuszające na właścicielach Nieruchomości po raz kolejny uruchomienie sądowej kontroli studium, co oddali stan ostatecznego uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie i zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy pewności prawnej co do podejmowanych przez Gminę działań planistycznych.</p> <p>Nadto, diametralna zmiana przeznaczenia nieruchomości we wsi Annowo w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka względem przeznaczenia przewidzianego w Aktualnym studium, może uzasadniać w przyszłości wystąpienie przez właścicieli Nieruchomości z roszczeniami o wypłaty ogromnych odszkodowań z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.</p> <p>Podkreślić trzeba, że nie jest naszą wolą wdawanie się w spory sądowe z Gminą Czerwonak, lecz zapewnienie warunków do realizacji inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie objętym naszą własnością. Wyrażamy zatem szczerą nadzieję, że przedstawione do Projektu studium Gminy Czerwonak uwagi wraz z powyższą argumentacją oraz nasze postulaty zostaną uwzględnione.</p> <p>Przeznaczenie Nieruchomości stanowiących naszą własność pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną o charakterze ekstensywnym nie tylko czynić będzie zadość zapadłym wyrokom sądowym, ale przede wszystkim poczuciu sprawiedliwości społecznej. Zabudowa o charakterze ekstensywnym w żaden sposób nie naruszy przy tym wymogów ochronnych związanych z sąsiedztwem Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.</p> <p>Zabudowa o ww. charakterze pozwoli natomiast na realizację naszych praw właścicielskich i wykorzystanie naszej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczymi predyspozycjami.</p> <p>***</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnosimy o uwzględnienie przedstawionych uwag, odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości w zaproponowany w Projekcie studium sposób oraz ustalenia w studium przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>					
--	---	--	--	--	--	--