

Załącznik nr 1 do wykazu uwag
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w miejscowości Jabłonna gmina Rakoniewice

Poznań, dnia 25 stycznia 2016 r.

Burmistrz Rakoniewic
Osiedle Drzymały 25
62 – 067 Rakoniewice

Uczestnicy:

- 1) G. B. Frąckowiak sp. j.
- 2) Bioelektrownia Jabłonna Sp. z o.o.
- 3) Grzegorz Frąckowiak
- 4) Bernadeta Frąckowiak

Reprezentowani przez:

adw. Konrada Misiaczyka
Kancelaria Adwokacka
ul. Woźna 14 lok. 4
61 – 777 Poznań

Dotyczy działek:

Nr 300/10

Nr 300/11

Nr 301/1

X

Uwagi do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Niniejszym, działając w imieniu G. B. Frąckowiak sp. j., Bioelektrowni Jabłonna Sp. z o.o., Grzegorza Frąckowiaka oraz Bernadety Frąckowiak, na podstawie udzielonych mi pełnomocnictw, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Jabłonna gmina Rakoniewice obejmującego między innymi działki o numerach 300/10, 300/11 oraz 301/1 (dalej: „Projekt”), na podstawie art. 18 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: „Ustawa”) wskazuję uwagi do projektu.

- 1) niezgodność projektu z art. 1 ust. 3 Ustawy w zw. z art. 15 ust. 1 Ustawy polegająca na tym, iż projekt nie uwzględnia interesu prywatnego Uczestników postępowania i nie zmierza do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu;
- 2) niezgodność projektu z art. 15 ust. 1 Ustawy polegająca na niesporządzeniu jego uzasadnienia w sposób przewidziany w Ustawie;
- 3) naruszenie art. 17 pkt 9 Ustawy poprzez nieprawidłowe ogłoszenie o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu.





UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. Stosownie zaś do art. 1 ust. 3 Ustawy ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W okolicznościach niniejszej sprawy całkowicie zostały pominięte interesy Uczestników postępowania, w szczególności spółki pod firmą G. B. Frackowiak sp. j. oraz Bioelektrownia Jabłonna Sp. z o.o., w przypadku których opracowany projekt w przypadku pierwszego podmiotu ogranicza możliwość rozwoju prowadzonej działalności, a w przypadku drugiej spółki całkowicie uniemożliwia rozpoczęcie działalności gospodarczej. Nie można stracić z pola widzenia faktu, iż właścicielami wszystkich trzech działek są małżonkowie Bernadeta oraz Grzegorz Frackowiak, jednakże od wielu lat działki te są wykorzystywane przez spółkę G.B. Frackowiak sp. j., a od 2010 r. przez Bioelektrownię Jabłonna Sp. z o.o.

Podkreślenia wymaga fakt, iż działki o numerach 300/10, 300/11 oraz 301/1 zostały zakupione przez Bernadetę i Grzegorza Frackowiak w 1995 r. z zamiarem prowadzenia działalności gospodarczej. Od chwili zakupu grunty te nieprzerwanie są wykorzystywane pod działalność gospodarczą – głównie związaną z usługami transportowymi oraz handlem biomasą. Również sąsiedzie działki o numerach 301/3, 301/5 oraz 301/6 objęte projektem wykorzystywane są do dnia dzisiejszego na działalność gospodarczą. Podkreślenia wymaga fakt, iż spółka G. B. Frackowiak sp. j. w okresie kilkunastu ostatnich lat poczynił duże nakłady w celu przystosowania wykorzystywanych przez siebie działek w celu prowadzenia działalności gospodarczej, w szczególności wybudowała na działce nr 301/1 duży budynek biurowy o wartości ok. 1,5 miliona złotych. Na działce nr 301/5 prowadzona jest działalność gospodarcza w zakresie detalicznego handlu paliwami.

W 2011 roku spółka Bioelektrownia Jabłonna Sp. z o.o., działając w oparciu o obowiązujące wówczas dla miejscowości Jabłonna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, oraz po uprzednim wystąpieniu o wydanie zaświadczenia o przeznaczeniu terenu, w związku z zamiarem przeprowadzenia inwestycji, podjęła starania zmierzające do zlokalizowania na posiadanej przez siebie działce (nr 300/10) inwestycji w postaci bioelektrowni. Od tego czasu konsekwentnie podejmowane były kolejne działania prowadzące do zrealizowania założonego projektu inwestycyjnego. Poza zainwestowanym czasem i wysiłkiem, inwestor poniósł szereg kosztów służących sfinalizowaniu przedsięwzięcia. W oznaczonym czasie ubiegał się ponadto o niezbędne zgody i zezwolenia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Należy podkreślić, że w 2015 r. spółka uzyskała pozytywną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (tzw. decyzja środowiskowa). Działania spółki - inwestora od 2011 roku były powszechnie znane, a projekt inwestycji był przedmiotem konsultacji społecznych oraz cieszył się zainteresowaniem znacznej części lokalnej społeczności. Inwestor wielokrotnie kontaktował się z organami gminy, a także pracownikami urzędu, którzy z tematyką planów inwestycyjnych na przedmiotowej nieruchomości byli zaznajomieni. Inwestor dopełniał



kolejnych formalności i przygotowywał inwestycję w zaufaniu do przedstawicieli administracji samorządowej. Posiadana przez inwestora nieruchomość była objęta uchwalonym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które przewidywało dla niej przeznaczenie na cele związane z działalnością gospodarczą. Jednakże w marcu 2014 r. Rada Miejska w Rakoniewicach - z wiadomych jedynie sobie powodów - podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem działek (w tym nr 300/10) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Takie przeznaczenie terenu uniemożliwia dalsze prowadzenie inwestycji oraz marnuje blisko pięcioletni wysiłek inwestora.

W dniu 9 grudnia 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna podczas której umożliwiono zapoznanie się z projektem, w którym działki o numerach 300/10, 300/11, 301/1, 301/3, 301/5 oraz 301/6 przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W trakcie dyskusji publicznej wyjaśniono Grzegorzowi Frąckowiak, na zadane pytanie o zasadność takiej zmiany gruntu, że projekt musi być zgodny ze studium. Z uwagi na fakt, iż w studium teren przedmiotowych działek jest zakreślony na kolor brązowy, obecny podczas dyskusji urbanista Pan Jerzy Bolanowski wyjaśnił, iż działki te w projekcie muszą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wyraźnie podkreślając, iż nie ma możliwości, by działki te można było w dalszym ciągu wykorzystywać pod działalność gospodarczą.

W celu upewnienia się, co do przedstawionych przez urbanistę racji Grzegorz Frąckowiak działając w imieniu spółki Bioelektrownia Jabłonna Sp. z o.o. wystąpił o wypis i wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W odpowiedzi otrzymał dwa zaświadczenia: pierwsze o numerze 203/2015 wskazuje, iż *w planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego przez Radę Miejską Gminy Rakoniewice w 2009 r. ustalono przeznaczenie terenu dla działek nr 300/10, 300/11 i 301/1 jako teren oznaczony 4 RPO – teren użytkowany przez PGR przeznaczony na suszarnię oraz magazyny /w nieznacznym stopniu wykorzystywane/. Zaleca się maksymalne wykorzystanie terenu uwzględniające ewent. Strefę ochrony sanitarnej oraz teren oznaczony 5 RPO tereny należące do GS-u, magazynowo – składowe. Ww bazę adaptuje się zalecając bardziej intensywne wykorzystanie terenu. W związku z nierentownością zakładu można zmienić sposób użytkowania na bardziej produkcyjny. W związku z pobliskimi terenami mieszkaniowymi, wymagane zachowanie strefy.* Drugie o numerze 204/2015 informuje, iż *Gmina Rakoniewice nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego i nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia nowego planu miejscowego dla działek nr 300/10; 301/1 oraz 300/11 położonych w miejscowości Jabłonna; w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rakoniewice uchwalonego uchwałą XIX/115/2000 Rady Miejskiej Gminy Rakoniewice z dnia 27 kwietnia 2000 r. ze zmianami, działki nr 300/10; 301/1; 300/11 położone w m. Jabłonna stanowią teren przeznaczony pod produkcję zabudowę mieszkaniową położony w strefie w IV – osadniczo – gospodarczych i obsługi ludności zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska; Dalej Organ informuje, iż opracowywany plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki 300/10; 301/1; 300/11 położone w m. Jabłonna znajduje się na etapie wyłożenia; Nie ulega wątpliwości, iż zestawienie tych dwóch dokumentów prowadzi do wniosku, iż organ wydał sprzeczną informację. Jednakże weryfikacja zaświadczenia nr 203/2015 pozwoliła ustalić, iż pod pozycją 4271 nr 234 Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2009 r. nie występuje uchwała nr XXXI/270/2009 Rady Miejskiej w Rakoniewicach w przedmiocie przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 300/10; 301/1; 300/11, jak twierdzi Organ. Nie sposób wytłumaczyć z jakich powodów Organ*



wydający zaświadczenie nr 203/2015 powołał się na nieistniejący dokument. Jednakże z zaświadczenia nr 204/2015 oraz zaświadczenia wydanego dla Bioelektrowni Jabłonna Sp. z o.o. w 2010 r. o numerze 103/2010, że ustalony w Studium kierunek przeznaczenia działek nr 300/10; 301/1 oraz 300/11 to teren przeznaczony pod produkcję zabudowę mieszkaniową położony w strefie w IV – osadniczo – gospodarczych i obsługi ludności zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska, co oznacza, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu można przeznaczyć te działki pod tereny produkcyjne, baz, składów i usługowe lub pod zabudowę mieszkaniową. Tym samym powołanie się przez urbanistę Jerzego Bolanowskiego podczas dyskusji publicznej na „kolor brązowy” oznaczony w Studium dla tego terenu jako rzekomo sugerujący zabudowę mieszkaniową, która powinna znaleźć odzwierciedlenie w projekcie planu miejscowego, jest całkowicie błędne, bowiem analizując rysunek Studium można wywnioskować, że na brązowy kolor zaznaczone są wszystkie tereny zabudowane (na czas sporządzenia Studium – tj. 1999 – 2000 r.) niezależnie od funkcji zabudowy.

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, iż nie ma żadnej podstawy faktycznej ani formalnej, aby wbrew woli właściciela nieruchomości zmieniać przeznaczenie przedmiotowych działek na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jeżeli dopuszczalna jest równocześnie zabudowa związana z działalnością gospodarczą.

W tym miejscu składam uwagę, aby teren obejmujący działki nr 300/10; 301/1 oraz 300/11 przeznaczyć w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny P/U – zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowę usługową.

Biorąc pod uwagę projekt miejscowego planu oraz przeznaczenie przedmiotowych działek w obowiązującym Studium, jak również mając na uwadze faktyczne wykorzystywanie przez właścicieli – Uczestników postępowania przedmiotowych działek, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kształcie zaproponowanym w projekcie naruszać będzie interes prawny i faktyczny właścicieli oraz podmiotów faktycznie użytkujących przedmiotowy teren, tj. spółkę G.B. Frąckowiak sp. j. oraz Bioelektrownia Jabłonna Sp. z o.o.

W ocenie autora niniejszych uwag w okolicznościach niniejszej sprawy nie istnieją żadne podstawy formalne i faktyczne by zmieniać przeznaczenie przedmiotowych działek z działalności gospodarczej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy projekt planu miejscowego powinien być zgodny z zapisami studium. W przedmiotowej sprawie projekt nie został sporządzony zgodnie ze studium. Nie znalazły się bowiem żadne podstawy do przeznaczenia przedmiotowych działek pod zabudowę mieszkaniową w sytuacji gdy od ponad 30 lat działki te wykorzystywane są do prowadzenia działalności gospodarczej, co pozostaje w zgodzie z zapisami istniejącego Studium. Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 3 Ustawy ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu (...). Zdaniem autora niniejszych uwag Organ przygotowujący projekt całkowicie pominął wytyczne wskazane w przywołanym przepisie Ustawy. Po pierwsze Organ w żaden sposób nie wziął pod uwagę interesów prywatnych. Otóż, zgodnie z tym, co już wcześniej zostało powiedziane na przedmiotowych działkach prowadzona jest działalność gospodarcza. Co więcej, Bioelektrownia Jabłonna Sp. z o.o. prowadzi inwestycję budowy bioelektrowni, której łączna wartość jest szacowana na



kilkadziesiąt milionów złotych. Przystępując do realizacji przedmiotowej inwestycji Spółka wystąpiła o zaświadczenie w zakresie przeznaczenia działek pod inwestycję. W momencie jej rozpoczęcia i przez okres blisko 4 lat, z uwagi na zapisy Studium, inwestycja w postaci budowy bioelektrowni była możliwa. W przygotowanym projekcie przeznaczenie gruntu uległo zmianie, w ten sposób, iż kontynuowanie inwestycji nie jest możliwe. Nie ulega wątpliwości, iż takie działania Organu skutkuje brakiem zaufania obywateli do władzy i stanowionego przez nią prawa. Ponadto niweczy kilkuletnią pracę inwestora i naraża go na poważne straty finansowe. Wszystko to ma miejsce w okolicznościach, w których organ nie podaje żadnych argumentów uzasadniających takie przeznaczenie działek. Ponadto spółka G.B. Frąckowiak sp. j. przy takim przeznaczeniu działek nie ma możliwości rozwoju funkcji produkcyjno – usługowej na zajmowanym terenie, co de facto powinno zakończyć jej działalność lub zmuszać ją do jej przeniesienia. Nie da się bowiem prowadzić działalności bez możliwości prowadzenia na swoim terenie nowych inwestycji. Należy mieć na uwadze, iż zgodnie z art. 36 ust. 1 Ustawy *jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę*. W niniejszej sprawie biorąc pod uwagę, iż projekt dotyczy terenów rzeczywiście wykorzystywanych do działalności gospodarczej, gmina naraża się na konieczność naprawienia właścicielom szkody z tytułu zmiany przeznaczenia terenu, co stoi w ewidentnej sprzeczności z interesem publicznym.

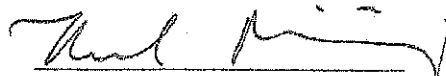
Organ w uzasadnieniu uchwały o sporządzenie miejscowego planu, jak również w projekcie uchwały dotyczącej uchwalenia miejscowego planu, nie wskazał jaki interes publiczny stał za przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w sytuacji gdy dotychczas teren był przeznaczony pod aktywizację gospodarczą (i jest na nim ta działalność prowadzona). Ponadto Organ nie wskazał, jaki interes prywatny stał za przeznaczeniem działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jeśli właściciel działek nie złożył wniosku o zmianę przeznaczenia działek w trakcie procedury planistycznej. Co więcej działania właścicieli i podmiotów faktycznie władających działkami prowadziły do całkowicie odmiennych wniosków (przede wszystkim realizacja inwestycji budowy bioelektrowni), tj. utrzymania dotychczasowego przeznaczenia działek, tj. pod działalność gospodarczą. Należy mieć na uwadze, że art. 15 ust. 1 Ustawy przewiduje, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiadać będzie zapisom studium. Studium obowiązujące na terenie gminy Rakoniewice wskazuje dla przedmiotowych działek kierunek przeznaczenia na działalność produkcyjno – usługową; możliwe zatem było przeznaczenie przedmiotowych działek w projekcie pod działalność produkcyjno – usługową, zamiast mieszkaniową jednorodzinną.

Zdaniem autora niniejszych uwag sporządzony projekt nie zawiera uzasadnienia sporządzonego w sposób przewidziany w art. 15 ust. 1 pkt od 1 do 3. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu powinno zostać załączone szczegółowe uzasadnienie zawierające wymogi przewidziane w przepisanych przywołanych w zdaniu poprzedzającym, w szczególności wpływ projektu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W uzasadnieniu projektu powinien znaleźć się również wyjaśnienie w zakresie celowości sporządzenia projektu planu, a w szczególności powodów zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu. Jest to tym bardziej zasadne, gdyż zdaniem Uczestników postępowania na terenie miejscowości Jabłonna jest wiele dostępnych działek pod zabudowę mieszkaniową.



Brak uzasadnienia sporządzonego w sposób przewidziany w art. 15 ust 1 pkt 1-3 stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu.

Podkreślenia wymaga również fakt, iż ogłoszenie o udostępnieniu projektu do publicznego wglądu nie zostało sporządzone w sposób przewidziany Ustawą. Otóż Organ zaniechał ogłoszenia w sposób zwyczajowo przyjęty, ograniczając się jedynie do obwieszczenia na stronie internetowej urzędu gminy oraz miejscowej prasie, po uprzedniej interwencji Grzegorza Frąckowiak o nieprawidłowym ogłoszeniu o wglądzie do projektu.


adw. Konrad Misiaczyk



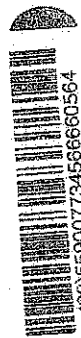
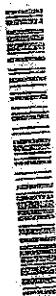
Kancelaria Adwokacka

Konrad Misiaczyk

ul. Wolna 14 4 61-777 Poznań
tel.: +48 61 305 78 96 fax: +48 61 305 78 87
NIP: 9950061564 REGON: 301634140



R



(00)55900773456660564



Burmistrz Rekonowice
Ogrodle Dugomły 25
62-067 Rekonowice