

Katowice, dnia 31 stycznia 2023 r.

4411. d. 2023-P

Urząd Miasta Mikołów	
Zał.1.....	Godz.
wpłynęło RGP	2023 -02- 27
poczta <input checked="" type="checkbox"/>	osobiście

sekcja 2023
2-03-2023

Wojewódzki Sąd Administracyjny z siedzibą w Gliwicach
ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, 44-100 Gliwice
za pośrednictwem:
Rada Miejska Mikołowa
Biuro Rady Miejskiej
Rynek 16
43-190 Mikołów

Skarżąca:

, zamieszkała

- reprezentowana przez adw. Bartosza Krupę, M&A Krupa i Partnerzy Sp. p., ul. Graniczna 61A/2, 40-018 Katowice,

Organ:

Rada Miejska Mikołowa, ul. Rynek 16, 43-190 Mikołów.

SKARGA

NA UCHWAŁĘ LXI/602/2022 RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2022 R. W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA MIKOŁÓW DLA OBSZARU GRONIE (DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO Z 2022 R. POZ. 7014 Z 8 LISTOPADA 2022 R.)

Imieniem Skarżącej, przedkładając w załączeniu pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty, działając na podstawie przepisu art. 3 § 2 ust. 5 ustawy o postępowaniu przed sądami administracyjnymi oraz art. 101 ustawy o samorządzie gminnym, składam skargę i zaskarżam Uchwałę nr LXI/602/2022 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 25 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Gronie (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z 2022 r. poz. 7014 z 8 listopada 2022 r.)

Organowi zarzucam przyjęcie uchwały nr LXI/602/2022 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 25 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Gronie (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z 2022 r. poz. 7014 z 8 listopada 2022 r.) (dalej: „Uchwały”) z naruszeniem:

- przepisów art. 15, 20 oraz 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. z dnia 28 stycznia 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), dalej: „UPZP”), albowiem postanowienia Uchwały w zakresie obejmujących działki o numerach ewidencyjnych 130/89 oraz 140/89 są sprzeczne z postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa (przyjętych uchwałą nr XLII/774/2018 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 24 kwietnia 2018 r.);
- przepisów art. 1 ust. 2 pkt. 6, 7, 11 oraz 12 i Art. 1 ust. 3 UPZP, poprzez nienależyte wyważenie interesu ogólnego i interesów indywidualnych, a także braku uwzględnienia interesów Skarżących jako właścicieli działek objętych Uchwałą – biorąc pod uwagę dopuszczalność zabudowy działek sąsiednich;
- przepisu art. 6 UPZP poprzez przekroczenie władztwa planistycznego i brak wyważenia interesów indywidualnych z interesem publicznym oraz nieuzasadnionego racjami społecznoymi ograniczenia indywidualnych interesów właścicieli nieruchomości objętych planem pomimo uprzedniego ustalenia prawa do zabudowy w Studium;

- art. 32 ust. 1 Konstytucji, poprzez nierówne potraktowanie właścicieli nieruchomości zlokalizowanych na sąsiadującym terenie i wybiórcze, niczym nie uzasadnione, przyznanie niektórym z nich prawa do zabudowy posiadanych nieruchomości, a jednocześnie pozbawienie Skarżących tego prawa.

W oparciu o powyższe zarzuty wnoszę o:

- 1) Stwierdzenie nieważności uchwały nr LXI/602/2022 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 25 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Gronie (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z 2022 r. poz. 7014 z 8 listopada 2022 r.) w części graficznej i tekstowej w odniesieniu do działek ewidencyjnych o numerach 130/89 oraz 140/90 położonych w Mikołowie;
- 2) Zasądzenie od Organu na rzecz Skarżącej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, w wysokości wynikającej z norm przepisanych – względnie, według spisu kosztów w przypadku jego przedłożenia.

Jednocześnie wnoszę o wyznaczenie rozprawy, celem rozpoznania skargi.

Nadto oświadczam, że stosownie do przepisu art. 52 § 3 ustawy o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Organ nie był wzywany do usunięcia naruszenia, albowiem treść ustosunkowania się do zastrzeżeń złożonych w toku podejmowania skarżonej uchwały wskazuje, że czynność ta byłaby bezcelowa.

UZASADNIENIE

I. Interes prawny Skarżących we wniesieniu skargi.

Skarżąca jest właścicielem nieruchomości położonej w Mikołowie, objętej działkami o numerach 130/89 oraz 140/90, dla których Sąd Rejonowy w Mikołowie prowadzi księgę wieczystą o numerze

Dowód:

- Wydruk z działu II księgi wieczystej

Powyższe działki zostały objęte uchwałą nr LXI/602/2022 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 25 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Gronie. Uchwała – o czym szczegółowo niżej – ustala dla tych działek przeznaczenie ZE: tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych, bez możliwości zabudowy. Przyjęcie Uchwały sprawia, że zabudowa powyższych działek jest niedopuszczalna. Natomiast z treści Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa (przyjętych uchwałą nr XLII/774/2018 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 24 kwietnia 2018 r.), wynika, że działki te mają być objęte przeznaczeniem M1 (5.1.7 – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności), zatem powinny być objęte możliwością zabudowy.

Zgodnie z przepisem art. 50 § 1 ustawy o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (dalej: „PPSA”), uprawnionym do wniesienia skargi jest każdy, kto ma w tym interes prawny. Z kolei zgodnie z przepisem art. 101 ustawy o samorządzie gminnym: „*Każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego*”. Odnośnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w orzecznictwie Sądów Administracyjnych dość powszechnie się przyjmuje, że interes prawny strony wynika z bycia przez nie właścicielami nieruchomości położonych na terenie, dla których został uchwa-

lony plan, albowiem zgodnie z przepisem art. 140 kodeksu cywilnego, uchwała w przedmiocie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa treść i sposób wykonywania prawa własności. Stanowisko to zostało wprost przywołane w niedawnym wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 lipca 2022 r. (sygn. akt II OSK 2336/19), w którym to Sąd wskazał, że: „Podmiotami legitymowanymi do zaskarżenia planu miejscowego są właściciele (użytkownicy wieczystości) nieruchomości położonych na terenie objętym planem. Ustalenia planu miejscowego co do przeznaczenia konkretnych nieruchomości oraz sposobu zagospodarowania terenu pozostają w bezpośrednim związku z uprawnieniami i obowiązkami właścicieli nieruchomości, chronionymi przepisem art. 140 KC.” Podobne stanowisko Naczelny Sąd Administracyjny zajął w wyroku z dnia 13 kwietnia 2022 r. (sygn. akt II OSK 1262/19) wskazując, że: „Prawo do zaskarżenia uchwał na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym przysługuje tym podmiotom, które wykażą się konkretnym, indywidualnym oraz aktualnym interesem prawnym wynikającym z określonej normy prawa materialnego i wskażą okoliczności świadczące o tym, że interes ten został naruszony kwestionowanym aktem. W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasadniczo podmiotami legitymowanymi do jego zaskarżenia są właściciele nieruchomości położonych na terenie objętym planem. Przyjmowane więc w planie ustalenia co do przeznaczenia i warunków zabudowy konkretnych nieruchomości oraz sposobu zagospodarowania określonego terenu pozostają w bezpośrednim związku z uprawnieniami i obowiązkami właścicieli nieruchomości, chronionymi art. 140 KC.”

Należy zasygnalizować, że o ile postanowienia Uchwały bezpośrednio nie dokonują zmian w przeznaczeniu nieruchomości należącej do Skarżącej w stosunku do tego, który istniał przed podjęciem Uchwały – albowiem brak możliwości jej zabudowy wynika również z poprzedniego (obarczonego taką samą wadą) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niemniej, poprzedni plan został uchylony na skutek wejścia w życie planu objętego Uchwałą, zaś aktualny brak możliwości zabudowy wynika ze skarżonej Uchwały. W tych okolicznościach, Skarżąca ma swój interes prawny w tym, aby doprowadzić do stwierdzenia nieważności skarżonej Uchwały. Aktualnie, to skarżona Uchwała jest właśnie aktem prawa miejscowego, który określa zasady zabudowy nieruchomości i bezpośrednio ingeruje w prawo własności Skarżącej, a nie stary plan – gdyby Uchwała ta była zgodna z postanowieniami Studium, to do naruszenia praw Skarżącej by nie doszło.

II. Uzasadnienie podstawy do stwierdzenia nieważności Uchwały.

Uchwałą nr LXI/602/2022 z dnia 25 października 2022 r. Rada Miejska Mikołowa przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Mikołowa w obrębie Gronie. Zgodnie z treścią Uchwały, działki o numerach 130/89 oraz 140/90 zostały objęte przeznaczeniem ZE – tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych. Zgodnie z częścią tekstową Uchwały, jako przeznaczenie terenów Z3 wskazuje się przeznaczenie podstawowe: zieleń - obudowa ekologiczna cieków wodnych; 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) wody powierzchniowe, w tym rowy melioracyjne, b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy, c) infrastruktura techniczna, d) dojścia, e) uprawy: rolne, ogrodnicze, sadownicze. Jednocześnie wyraźnie wskazano **zakaz lokalizacji budynków.**

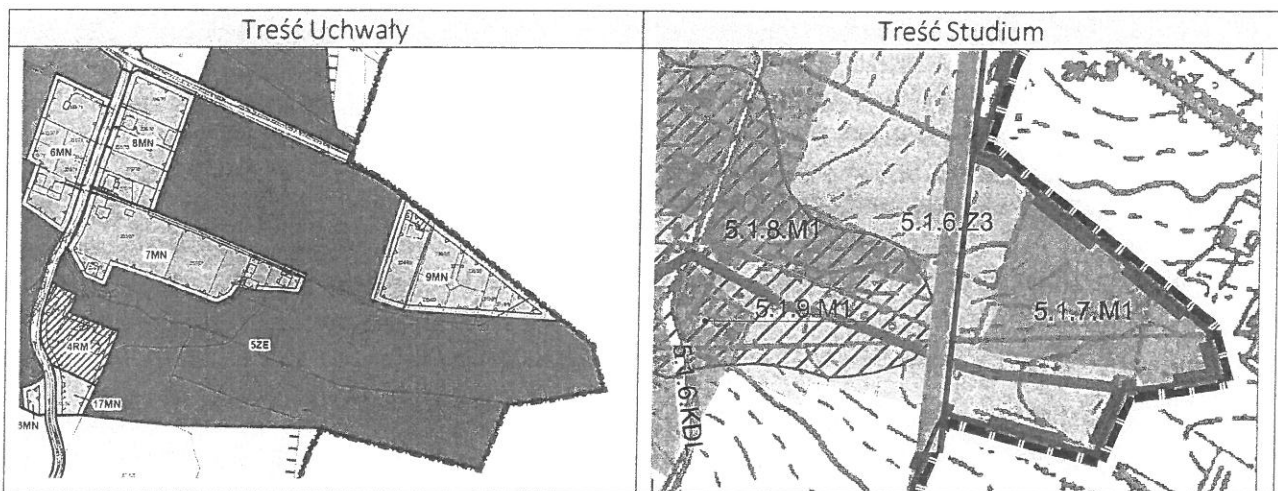
Uchwała jest niezgodna z postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa (przyjętych uchwałą nr XLII/774/2018 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 24 kwietnia 2018 r.) (dalej: „Studium”).

Z treści Studium wynika, że działki należące do Skarżącej miały być położone na obszarze 5.1.7.M1, którego przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i niskiej intensywności. Zgodnie ze Studium obszar 5.1.7.M1 swoim zasięgiem obejmuje działki 130/89 oraz 140/90, zaś dopiero na południe od obszaru 5.1.7.M1 (na południe od Potoku Tyskiego) znajduje się obszar o przeznaczeniu Z3 (5.1.6 Z3), który jest wyłąc-

czony z zabudowy. Studium te tereny 5.1.7.M1 określa mianem: „*Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności*”, zaś jako przeznaczenie określa: nieruchomości i obiekty: mieszkaniowe jednorodzinne, mieszkaniowe wielorodzinne typu mały dom. O tym, że działki należące do Skarżącej – zgodnie ze Studium – miały być przeznaczone pod zabudowę świadczy porównanie załączników do Studium. O ile z Plan-szy nr 6 (obrazującej ustalenia ówczesnie obowiązującego planu) wynika, że obszar zabudowy obejmuje tylko aktualny obszar 9MN, to z kolei z Plan-szy nr 11 oraz graficznego załącznika do Studium wynika, że **zgodnie z kierunkami Studium obszar zabudowy został rozszerzony na działki należące do Skarżącej**, w ten sposób, że wykracza on na południe poza istniejący obszar zabudowy – aż do granic Potoku Tyskiego.

Jakkolwiek mapy stanowiące załączniki do Studium nie są tak dokładne jak mapy stanowiące załącznik do Uchwały, to jednak z ich treści wyraźnie wynika, że zgodnie ze Studium, obszar przeznaczony pod zabudowę obejmował również działkę należącą do Skarżącej. Zgodnie ze Studium, obszar zabudowy przekracza północną granicę działek należących do Skarżącej (widoczną na Studium) w stronę Potoku Tyskiego oraz przekracza przebiegający przez tę działkę równoleżnik (widoczny na Studium). Zgodnie ze Studium obszar zabudowy obejmuje również cały „wypust” granicy miasta Mikołowa (w stronę Katowic), podczas gdy według Uchwały ten ma już inne przeznaczenie.

Różnicę pomiędzy treścią Studium a Uchwałą najlepiej ilustruje graficzne zestawienie tych zmian:



Nie ulega zatem wątpliwości, że zgodnie z przyjętym Studium (które w tej mierze nie zostało do dziś zmienione), działki należące do Skarżącej miały być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i innej intensywności – podobnie jak sąsiednie działki. Co za tym idzie, istnieje **niezgodność pomiędzy postanowieniami Studium a postanowieniami obowiązującej Uchwały**, co do przeznaczenia działek należących do Skarżącej. Uchwałą bez żadnego uzasadnienia została w istocie zmieniona treść Studium, eliminując możliwość jakiegokolwiek zabudowy, która była dopuszczona pierwotnie.

W ocenie Skarżącej, Uchwała została podjęta niezgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i powinna zostać uznana za nieważną. Zgodnie z przepisami art. 15 i 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 15

1. 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. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

Art. 20

1. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Zgodnie z przywołanymi przepisami, Uchwała nie może być sprzeczna z uchwalonym wcześniej Studium. Zasadą sporządzania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ich zgodność ze Studium, co znajduje szerokie i jednoznaczne poparcie w linii orzeczniczej Sądów Administracyjnych. Dla przykładu mogą wskazać, że nie tak dawno – w dniu 18 grudnia 2020 r. – Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach weryfikując Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego ustalony właśnie przez Gminę Mikołów (sygn. akt II SA/GI 1201/20) stwierdził częściową nieważność tego planu z uwagi na sprzeczność z ustaleniami studium. Jak wskazał Sąd: „(...) Wobec wskazanej powyżej reguły niesprzeczności ustaleń planu z postanowieniami Studium - należało więc w tym zakresie stwierdzić nieważność zaskarżonej uchwały, uznając za zasadny zarzut przekroczenia granic przysługującego gminie władztwa planistycznego.” Niestety organ nie wyciągnął z tego orzeczenia żadnych wniosków, dalej uchwalając miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego o treści niezgodnej ze studium.

Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium jest zasadą, która jest bezwzględnie egzekwowana przez Sądy Administracyjne, dla przykładu można wskazać na następujące rozstrzygnięcia:

- Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 czerwca 2021 r., sygn. akt II OSK 3252/20: „Plan miejscowy nie musi być wierną kopią studium - może rozwijać i uszczegóławiać rozwiązania przyjęte w studium, lecz jednocześnie nie ulega wątpliwości, że plan nie może wprowadzać rozwiązań, które wprost stoją w sprzeczności z ustaleniami wynikającymi ze studium – zarówno jego części tekstowej, jak i graficznej.”
- Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 lutego 2021 r., sygn. II OSK 1578/18: „Przesunięcie granicy obszaru w planie miejscowym w porównaniu z granicami przyjętymi w studium skutkującym całkowitym zakazem zabudowy nieruchomości jest nadużyciem władztwa planistycznego i stanowi naruszenie przepisów art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (...)”

Organ nie mógł – w ramach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – dokonać zmiany Studium. Zgodnie z przepisem art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.” Zatem uchwała o zmianie planu miejscowego nie może zmienić postanowień studium niejako „przy okazji” uchwalania planu.

Tak istotna zmiana przeznaczenia działek należących do Skarżącej (z działek z prawem zabudowy, na działki z zakazem lokalizacji budynków) nie została w żaden sposób uzasadniona (pomijając już, że taka zmiana – bez uprzedniej zmiany Studium jest niedopuszczalna i powinna skutkować eliminacją Uchwały z obrotu prawnego). W postanowieniach Studium nie występuje również coś takiego jak: „teren obudowy ekologicznej cieków wodnych”, którym zostały objęte działki należące do Skarżącej, zatem nie wiadomo na jakiej podstawie przyjęto takie ustalenie przeznaczenia terenu. Podstawą do zmiany przeznaczenia nie może być załączona do Uchwały „Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów, dla obszaru Gronie”, gdyż ta w swojej treści nie zawiera żadnych zastrzeżeń, co do

lokalizacji zabudowy w rejonie działek należących do Skarżącej. Wydaje się, że ochrona ekologiczna w tej mierze nie ma żadnego znaczenia, gdyż gdyby miała znaczenie, to na podobnym obszarze nie znalazłyby się działki, na których dopuszczona jest zabudowa.

Z przedstawionego uzasadnienia Uchwały wynika jedynie, że: „w planie wprowadzono nakaz ochrony obudowy ekologicznej cieków wodnych”, niemniej w żaden sposób nie wskazano jakie kryteriami w tej mierze kierowali się autorzy planu oraz, co sprawiło o tym, że działki należące do wnioskodawcy są objęte przeznaczeniem ZE, zaś działki z nimi sąsiadujące i leżące również w okolicy Potoku Tyskiego (np. na obszarach 9MN i 7MN) już nie.

Treść Uchwały w zakresie działek należących do Skarżącej świadczy o rażącym nadużyciu władztwa planistycznego przez Organ. Przejawia się to nie tylko w tym, że samowolnie i bez podstawy prawnej zdecydowano się porzucić kierunek wyznaczony przez Studium, ale również bez większego uzasadnienia dopuszczono (na sąsiadujących ze sobą obszarach) skrajnie odmienne rodzaje zagospodarowanie terenu. Na bardzo niewielkim obszarze (prostokącie o wymiarach 300m na 600m) w Uchwale dopuszczono w pięciu (!) niepołączonych ze sobą miejscach zabudowę mieszkalną (obszary 6-9 MN, 17MN), zaś pomiędzy tymi obszarami niejako „wciśnięto” obszar obudowy ekologicznej cieków wodnych, w którym całkowicie zakazuje się zabudowy (5ZE). Aby jeszcze bardziej podkreślić absurd takiego rozwiązania należy zwrócić uwagę, że „obszar odbudowy ekologicznej cieków wodnych” częściowo nie jest w położony w sąsiedztwie jakiegokolwiek rzeki (najbliższy jest Potok Tyski, który obejmuje tylko południowy teren tego obszaru), zaś w ten obszar „wcinają się” obszary zabudowy.

Taka niekonsekwencja dowodzi dwóch rzeczy:

- nierównego traktowania właścicieli nieruchomości zlokalizowanych na tym samym terenie. Nieruchomości na terenach MN staną się wielokrotnie bardziej wartościowe od nieruchomości położonych na obszarze ZE, nie mówiąc już o możliwości ich wykorzystania – Skarżąca ze swoją nieruchomością nie mogą nic uczynić, nawet nie mogą postawić tam wiaty. (Nadmieniam tutaj, iż Skarżąca czeka wielu lat aby móc wybudować na części powyższego terenu dom dla swojej córki i dla jej dzieci, co zaplanowano w studium. Skarżąca nadmienia, iż obecnie jedynym jej „prawem” czy też obowiązkiem jest płacenie podatków lokalnych z tytułu posiadania nieruchomości, podczas gdy jej sąsiedzi mogą przeznaczyć swoje działki pod zabudowę).
- istotnego zróżnicowania charakteru zabudowy w obrębie jednego obszaru, co stanowi zaprzeczenie jakiegokolwiek ładu przestrzennego.

Wprowadzenie zakazu zabudowy działek należących do Skarżącej i jednocześnie dopuszczenie zabudowy działek sąsiadujących prowadzi do kuriozalnego zróżnicowania charakteru zabudowy na dość niewielkiej przestrzeni. Obszary zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, będą przeplatały się z nieużytkami (bo takie będzie właśnie zagospodarowanie „obudowy ekologicznej cieków wodnych”). Efektem przyjęcia Uchwały będzie tylko powstanie chaosu w zabudowie i ładzie przestrzennym.

W uzasadnieniu do Uchwały nie wskazano z jakiego powodu zróżnicowano rodzaj zabudowy w rejonie działek należących do Skarżącej oraz nie wskazano przyczyn dlaczego na tak niewielkim terenie zróżnicowano zasady zagospodarowania – terenów objętych zabudową mieszkalną (6-9MN, 17MN) oraz terenów objętych zakazem zabudowy (5ZE). Jeśli – w obecnie Organu – zabudowa na obszarze sąsiadującym z działkami Skarżącej jest niepożądana, to nie ma żadnego uzasadnienia dla „wyłączenia” spod zakazu obszarów objętego symbolami 6-9MN, 17MN – nie wpłynie to wprawdzie na zrealizowane już inwestycje, ale pozwoli na ograniczenie przyszłej zabudowy. Z kolei, jeśli Organ jest zdania, że na obszarze 6-9MN, 17MN jest dopuszczalna zabudowa (również i w przyszłości, na terenach jeszcze niezabudowanych taką zabudową), to trudno jest znaleźć racjonalny argument dla wprowadzenia zakazu takiej zabudowy dla działek sąsiednich. Proponowane w rozróżnienie jest niezrozumiałe i dokonane bez jakiegokolwiek uzasadnienia.

Powyższe rozróżnienie sposobu zagospodarowania działek prowadzi do tego, że Uchwała narusza również zasadę równości wobec prawa, w szczególności wobec właścicieli działek objętych obszarem 5ZE w stosunku do właścicieli działek objętych obszarem 6-9MN, 17MN. W orzecznictwie sądów administracyjnych wielokrotnie podnoszono, że różnicowanie sytuacji właścicieli na tym samym terenie (który niewątpliwie w tym wypadku stanowią działki wnioskodawców oraz działki z nimi bezpośrednio sąsiadujące) jest co do zasady jest niedopuszczalne, chyba, że istnieją ku temu obiektywne przesłanki, które uzasadniają ograniczenie prawa własności i zróżnicowanie charakteru zabudowy (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 lipca 2010 r., sygn. II OSK 1070/10; Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 lutego 2011 r., sygn. IV SA/Wa 2084/10). W tej sprawie takie obiektywne przesłanki nie występują, w dokumentach stanowiących podstawę przygotowania Uchwały i Studium nie zawarto żadnego zastrzeżenia, które stanowiłoby podstawą do objęcia działek należących do Skarżących zakazem zabudowy, wręcz przeciwnie Studium na taką zabudowę pozwala. Również w orzecznictwie sądów administracyjnych wielokrotnie się podkreśla, że ograniczenie prawa własności może mieć miejsce jedynie w sytuacji, w której jest to proporcjonalne oraz uzasadnione dla zamierzonego przez Organu celu (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 sierpnia 2012 r., sygn. II OSK 1339/12). Tymczasem z uzasadnienia do uchwały nie wynika nawet, czym kierował się autor przy wprowadzaniu ograniczenia możliwości zabudowy na obszarze obejmującym działki należące do Skarżącej. Co za tym idzie, nie wiadomo jakie przesłanki uzasadniały przyjęcie ograniczenia zabudowy i czy interes właścicieli został w sposób należyty uwzględniony.

Z powyższych względów, Uchwała prowadzi do nieuzasadnionego i nieproporcjonalnego ograniczenia prawa własności Skarżącej oraz obniżenia wartości należących do niej działek (z przyczyn już wcześniej wskazanych). Zgodnie z przepisem art. 1 ust. 2 pkt. 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Żadna z tych zasad nie została uwzględniona w Uchwale, pomimo deklaracji składanych w uzasadnieniu uchwały. Z uzasadnienia nie wynika, co było przyczyną oraz jakie jest uzasadnienie dla ograniczenia możliwości zabudowy działek należących do Skarżącej, mimo jednoznacznego, przeciwnego, wskazania Studium w tej mierze.

Organ, w odpowiedzi na zastrzeżenia wniesione przez Skarżących do projektu Uchwały odpowiedział w dość ciekawy sposób, przyznając, że proponowany plan jest niezgodny ze Studium: „Nie uwzględnić uwagi nr 27. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołowa z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.) działki nr 139/89, 140/90 przeznaczone są pod tereny zieleni łąkowej, łąki, pastwiska, bez możliwości zabudowy (50ZE) i tereny upraw rolniczych i sadów bez możliwości zabudowy (58RP). Dla ww. działek „Studium...” prawie w całości ustala kierunek przeznaczenia jako tereny pod zabudowę mieszkaniową (5.1.7.M1), niemniej w przypadku tych działek za utrzymaniem zapisów z planu z 2005 r. przemawia konieczność ochrony terenów otwartych, niezabudowanych, stanowiących obudowę ekologiczną wokół cieku wodnego Wilkowyje. Przeznaczenie w projekcie planu wnioskowanych działek na teren zielony jest zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”. „Studium...”, składające się z części graficznej i znacznie bardziej rozbudowanej oraz szczegółowej części tekstowej, wskazuje na możliwe inne niż tylko te wysowane na rysunku studium przeznaczenia terenu. Zgodnie z par. 11 ust. 1 pkt 4 „Studium...” „4) Pod pojęciem przeznaczenia dopuszczonego – należy rozumieć zarówno: a) istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie, w tym wymieniane i niewymieniane z nazwy przeznaczenia wewnątrz terenu, a także tereny zieleni, wskazane do zachowania lub dopuszczone do zmiany oraz przeznaczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, z zastrzeżeniem przeznaczeń niedopuszczonych (...)”. Wnoszący uwagę wskazał, że zgodnie z przepisem art. 1 ust. 2 pkt. 6 i 7 ustawy o mpzp należy uwzględnić walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Podkreślić należy, że ww. art. 1 ust. 2 zawiera wiele punktów w tym także konieczność uwzględnienia wymagań ochrony środowiska,

co jest jedną z przyczyn nie uwzględnienia ww. uwagi i pozostawienia tego terenu jako wolnego od zabudowy. Wnoszący uwagę wskazuje, że obecnie ma prawo zabudowy, na podstawie „Studium...” i tym samym ustalenia niniejszego projektu planu powodują obniżenie wartości nieruchomości. Powyższe jest niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym. Przedmiotowe działki obecnie nie są budowlane, gdyż zgodnie z planem miejscowym z 2005 r. są one przeznaczone pod tereny zieleni tęgowej, łąki, pastwiska, bez możliwości zabudowy (50ZE) i tereny upraw rolniczych i sadów bez możliwości zabudowy (58RP). Wnoszący uwagę podkreślił, że nie ma żadnych przesłanek do różnicowania przeznaczenia jego nieruchomości oraz działek które w projekcie planu przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej. Otóż tereny zlokalizowane w sąsiedztwie działek będących przedmiotem uwagi już w planie z 2005 r. są terenami budowlanymi i stąd zasadne jest utrzymanie ich przeznaczenia.”

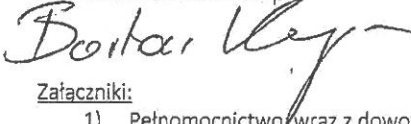
Zatem, Organ w uzasadnieniu wskazał, że uwagi do planu nie uwzględni tylko z tego powodu, że już poprzedni plan nie dopuszczał zabudowy na tych nieruchomościach – zaś to, że jest on niezgodny ze Studium (Organ nie zakwestionował, że z części graficznej wprost wynika prawo do zabudowy) jest niewartym uwagi detalem.

Z powyższym stanowiskiem Organu nie sposób jest się zgodzić. To, że poprzedni plan zagospodarowania przestrzennego z 2005 r. był niezgodny ze Studium (o którego stwierdzenie nieważności Skarżąca już wnosić nie może, skoro przestał on obowiązywać), nie zmienia przecież tego, że był on wadliwy i z tego powodu wymagał uchylecia. Organ nie może sanować błędów obecnego planu zagospodarowania przestrzennego objętego Uchwałą, tym, że poprzedni miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego również takim błędem był obciążony. Jedyną możliwością zmiany przeznaczenia tego terenu byłaby zmiana Studium, która nie nastąpiła.

Nie sposób również zgodzić się ze stanowiskiem Organu, że część tekstowa Studium ma pierwszeństwo i dopuszcza możliwość zmiany sposobu zagospodarowania terenu na tereny zielone. Organ niedokładnie przywołał część tekstową, albowiem z części tekstowej Studium wprost wynika, że teren o symbolu 5.1.7.M1 ma wyłącznie przeznaczenie dominujące M1 (zabudowa mieszkalna jednorodzinna i niskiej intensywności) zaś nie zawiera żadnego innego przeznaczenia dopuszczalnego (tabela nr KT/3.1, str. 232 tekstu jednolitego Studium). Zatem nie sposób jest uznać, że na podstawie części tekstowej Organ mógł dokonać zmiany przeznaczenia, skoro z treści Studium wynika, że przeznaczenie dodatkowe nie zostało dla tego obszaru przewidziane.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, wnoszę jak na wstępie.

Adwokat Bartosz Krupa



Załączniki:

- 1) Pełnomocnictwo, wraz z dowodem uiszczenia opłaty,
- 2) Dowód uiszczenia opłaty od skargi w kwocie 500 zł,
- 3) Wydruk z księgi wieczystej 111/000/022/4,
- 4) odpis skargi z załącznikami.