



Uwagi do materiałów przesłanych przez właścicieli

Działka nr 229 obręb 2
ul. Słowicza 23
Podkowa Leśna

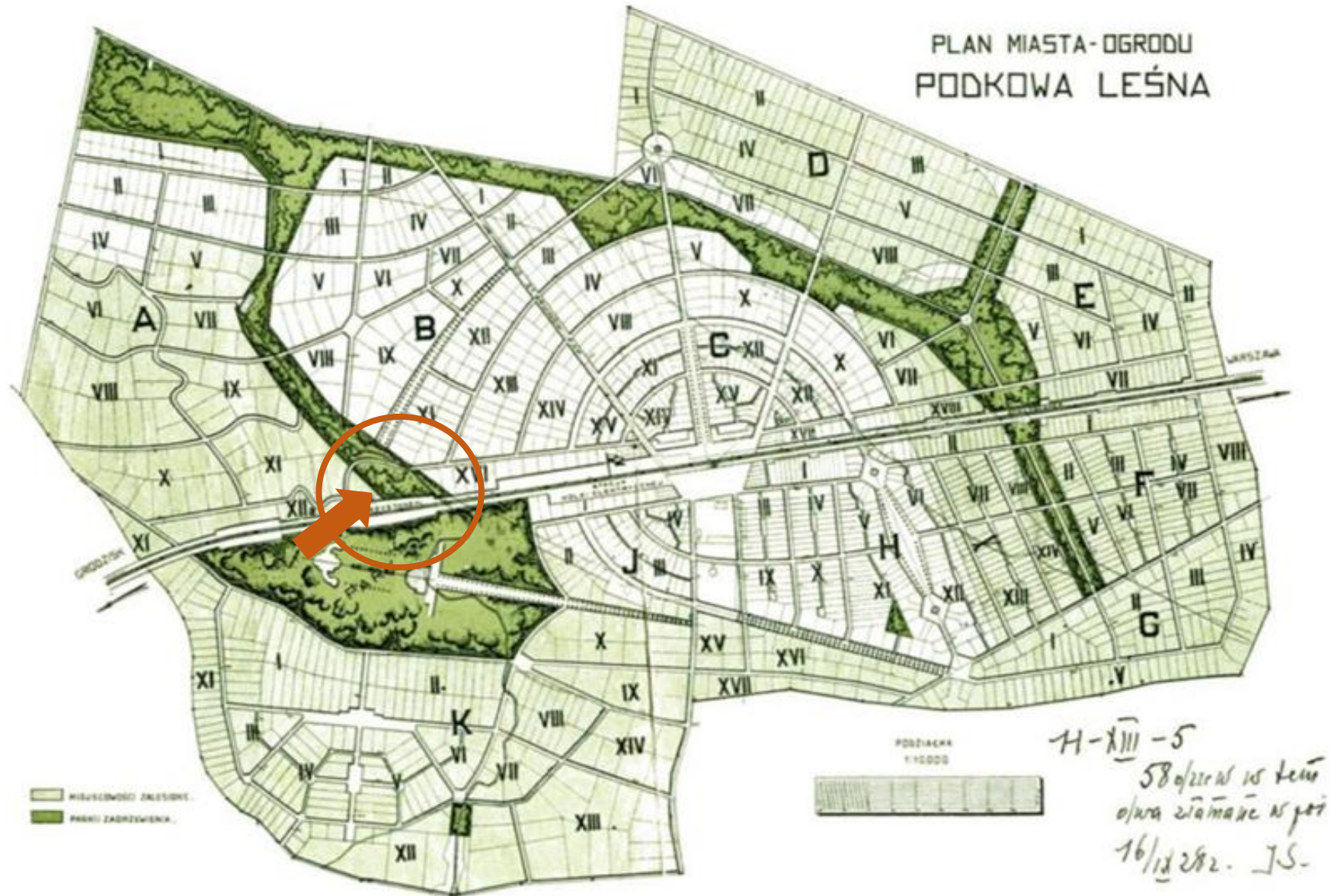
Podkowa Leśna, 15.07.2023 r.



Plan miasta Podkowa Leśna sporządzony przez Antoniego Jawornickiego

Plan pokazuje sposób zagospodarowania, czyli funkcje poszczególnych terenów np. działki mieszkaniowe - osiedlowe, działki mieszkaniowe – leśne oraz tereny tylko zielone czy przestrzeń publiczną związaną z komunikacją

MIASTO- OGRÓD
PODKOWA
LEŚNA





Plan miasta, miejscowy plan zagospodarowania a plan parcelacji czyli podział działki.

Tylko miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie terenu i tylko tym dokumentem można zmienić funkcję gruntu. Plan parcelacji to tylko podział gruntu, wydzielenie działek geodezyjnych. **Plan parcelacji nie przesądza o funkcji działki.**

plan miejscowy, MPZP – akt prawa miejscowego przyjmowany w formie uchwały rady gminy, określający przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego.

parcelacja – dokonanie podziału większych posiadłości ziemskich ([latyfundium](#), [folwark](#), wspólnota gminna) na mniejsze [działki](#) ([parcele](#)) i oddanie ich w użytkowanie indywidualnym [gospodarstwom](#) w drodze sprzedaży; także unormowany ustawą podział większych gospodarstw rolnych poprzez sprzedaż bądź nadanie.

Plany parcelacyjne, nazywane geodezyjnymi (w literaturze dot. urbanistyki Podkowy Leśnej) w Podkowie Leśnej wykonane między innymi przez mierniczych Mikułowskiego w 1925 r, Dobruckiego 1926 r., Krasnowskiego w 1934 roku.



MIASTO- OGRÓD
PODKOWA
LEŚNA

MPZP z 1994 r.



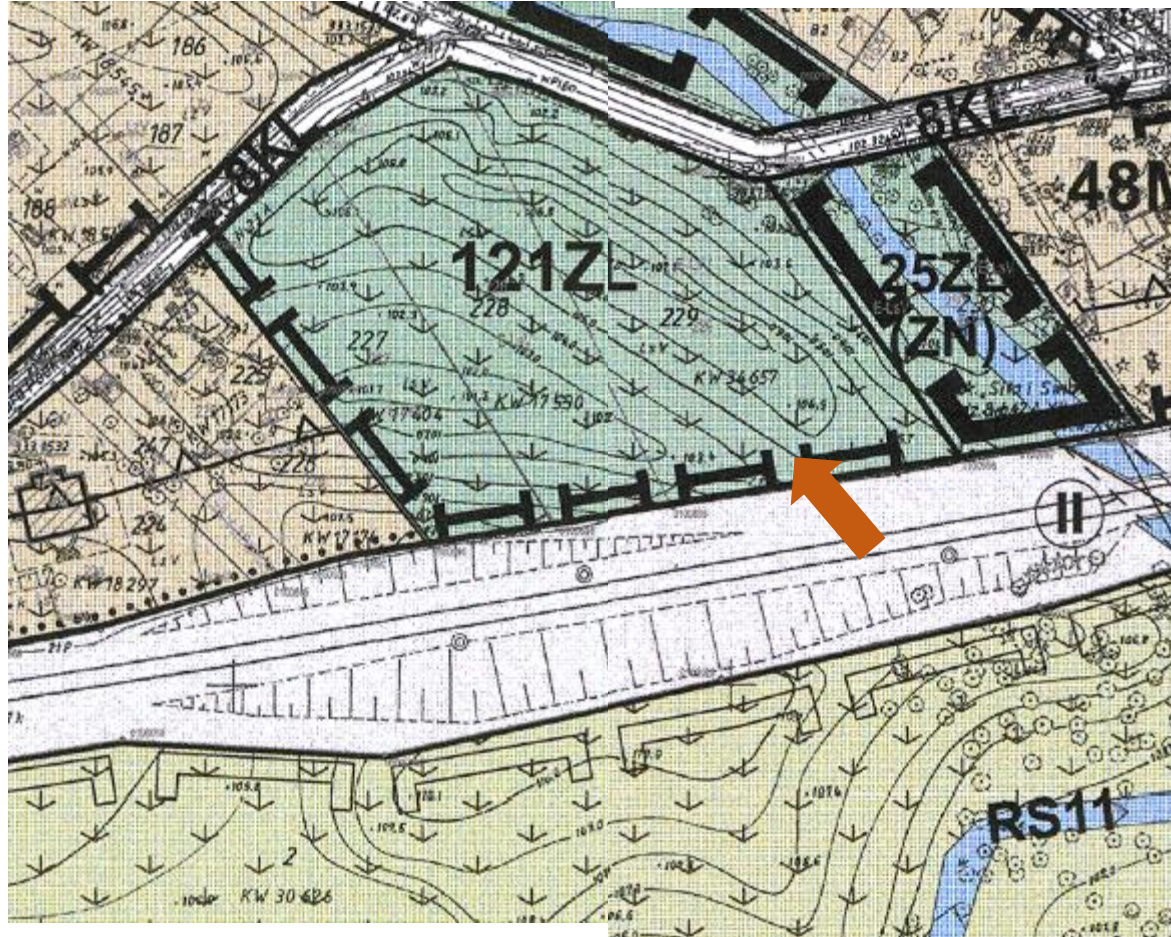
Działka oznaczona
jako 30 L, czyli teren
leśny

Uchwała Nr 18/VI/94 Rady Miasta
Podkowa Leśna z dnia 24.11.1994 roku
w sprawie zatwierdzenia miejscowego
planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego miasta –ogrodu
Podkowa Leśna



MIASTO- OGRÓD
PODKOWA
LEŚNA

MPZP z 2008 r. - obowiązujące

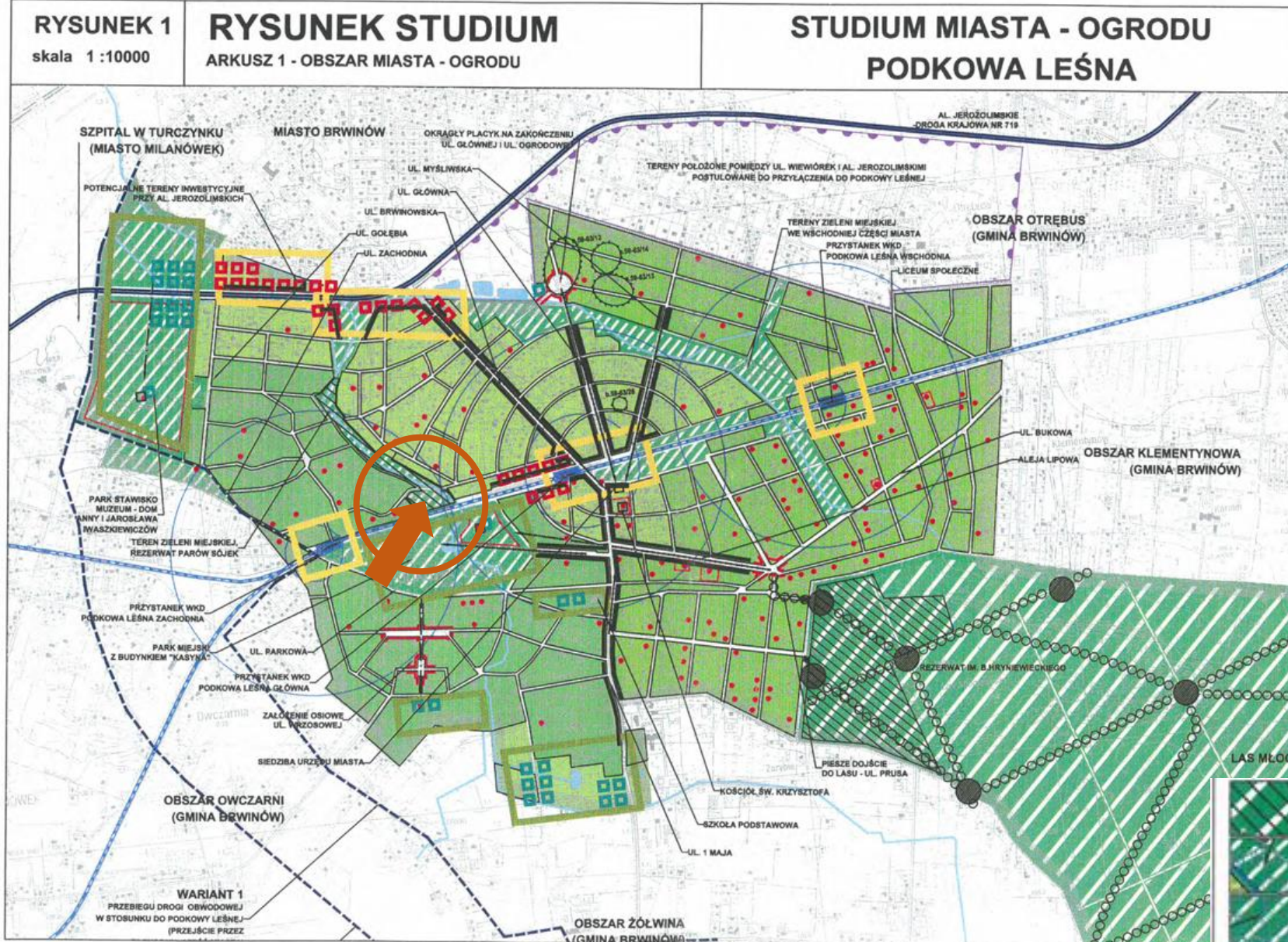


Uchwała Nr 84/XIX/2008 z dnia 2008-06-26
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Miasta -
Ogrodu Podkowa Leśna



MIASTO- OGRÓD
PODKOWA
LEŚNA

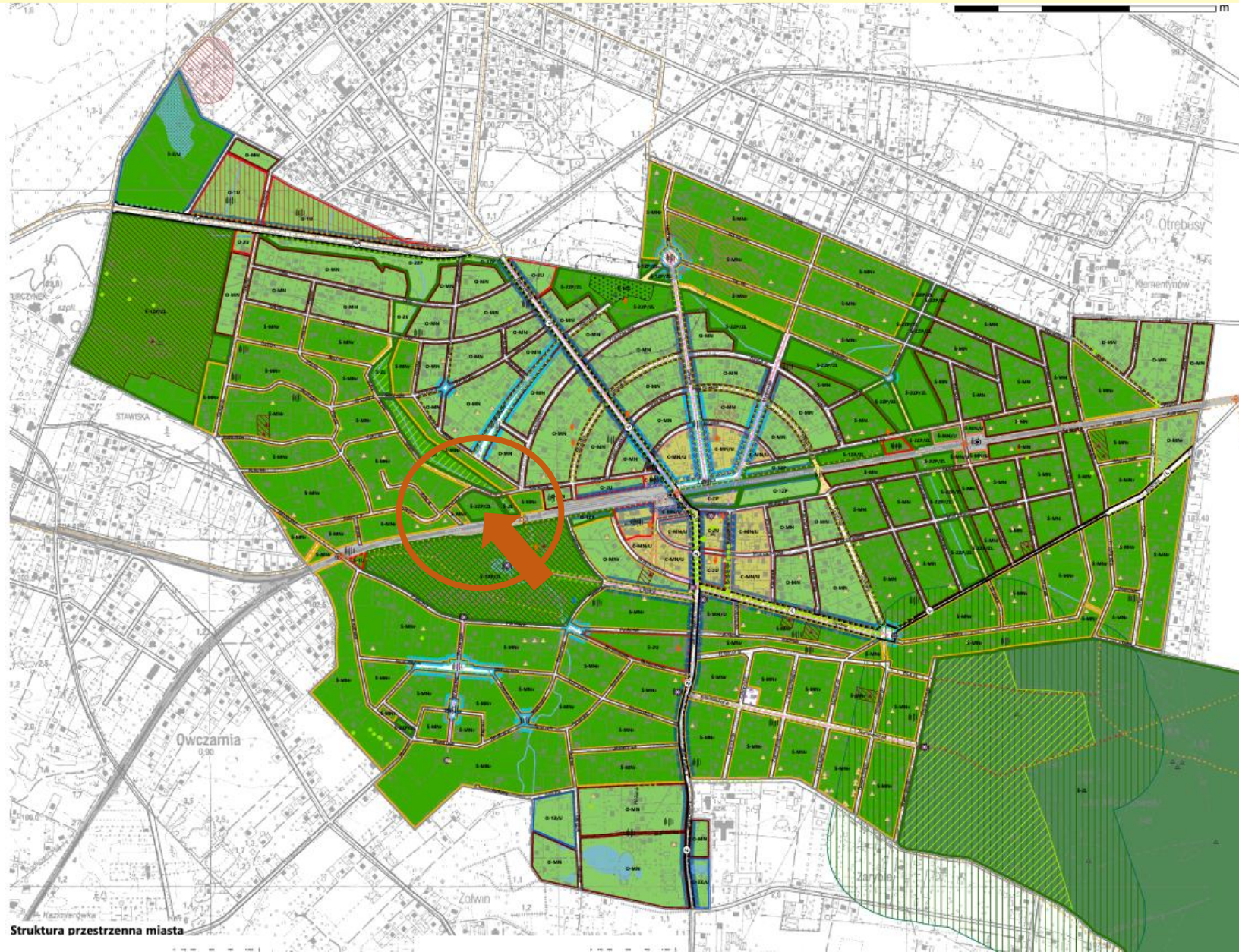
Studium z 2000 r.





MIASTO- OGRÓD
PODKOWA
LEŚNA

Nowe studium



Obszary oznaczone symbolem Ś-ZP/ZL
tereny zieleni urządzonej – Parki
Leśne w Enklawie Śródleśnej



Odniesienie do materiałów przesłanych przez właścicieli slajd nr. 3

Błędna
informacja

15.11.1935 r. -
Plan
parcelacyjny
określa działkę
229 jako plac
pod zabudowę

02.02.1943r. Michał Rojowski
(nasz dziadek) kupuje od „Siła
i Światło” Spółka Akcyjna
działkę pod budowę domu
(Akt Notarialny, własność
hipoteczna)

26.04.1960
Decyzja
urbanizacyjna ze
wskazaniem
lokalizacji domu
na działce

Decyzja o wymiarze podatku
ukazuje użytki gruntowe na cele
podatkowe i nie ma skutków
prawnych w rozumieniu ustawy o
planowaniu

20.02.1962
Decyzja o
wymiarze
podatku – plac
niezabudowany

1935 r.

1942 r.

1943 r.

1957 r.

1960 r.

1960 r.

1962 r.

1966 r.

24.10.1942 r.
Plan
parcelacyjny
określa działkę
nr 229 jako plac
pod zabudowę

1957 – w procesie uzyskania
decyzji o budowie domu –
zaświadczenie Prezydium
Powiatowej Rady Narodowej,
że wg opracowywanego
projektu planu
zagospodarowania
przestrzennego działka
znajduje się na terenach
budowlanych o zabudowie 1 ½
- 2 kondygnacji podpisana
przez architekta powiatowego

15.05.1960 r. –
nagła śmierć
Michała
Rojowskiego

08.11.1966 r.
Decyzja o
lokalizacji
szczegółowej
domu na działce

Pan parcelacyjny nie
określa funkcji
działki tylko wielkość
i kształt
wydzielonych
geodezyjnie działek

Zaświadczenie o którym Państwo piszą było
odpowiednikiem dzisiejszej decyzji o
warunkach zabudowy. O decyzje może
wystąpić każdy. **Decyzja nie jest
równoważna z pozwoleniem na budowę.**

Brak zasadności
argumentu. W
1966r. obowiązywał
już mpzp z 1961 r.



Odniesienie do materiałów przesłanych przez właścicieli slajd nr. 4

Układ zieleni odpowiadał w całości założeniu Jawornickiego. Plan z 1994 r. określał na tej działce zielen. Tereny były jedynie postulowane, a nie faktycznie włączone do Parowu Sójek

05.12.1994 r. Pojawia się przy działce opis 30L – tereny postulowane do włączenia w tereny rezerwatu „Parów Sójek”

Studium pokazuje faktyczny stan działki. Działka oznaczona jako tereny zieleni leśnej podlegające ochronie

30.06.2000 r. Uchwała dot Studium z niewiadomych przyczyn pomimo braku takich przesłanek wskazuje działkę jako tereny rezerwatu

Pytanie czy Rada Miasta podejmie się zagłosowania zgodnie z faktami i wyprostuje błąd z 1994 r powielony w aktualnym MPZP ? Czy też będzie stała na straży akceptacji pełzającego procesu pozbawiania nas jako właścicieli możliwości korzystania ze swojej własności ?

1994 r.

1995 r.

2000 r.

2008 r.

2023 r.

Wojewódzki
Konserwator
Przyrody informuje,
że nie planuje
włączenia działki w
tereny rezerwatu
„Parów Sójek”
(pismo z UM nr
KmAG
6141/72/1/95)

26.06.2008 r.
Uchwalenie
Miejscowego Planu
Zagospodarowania
Przestrzennego
Działka wskazana nie
jako rezerwat jak to było
w studium tylko 121ZL

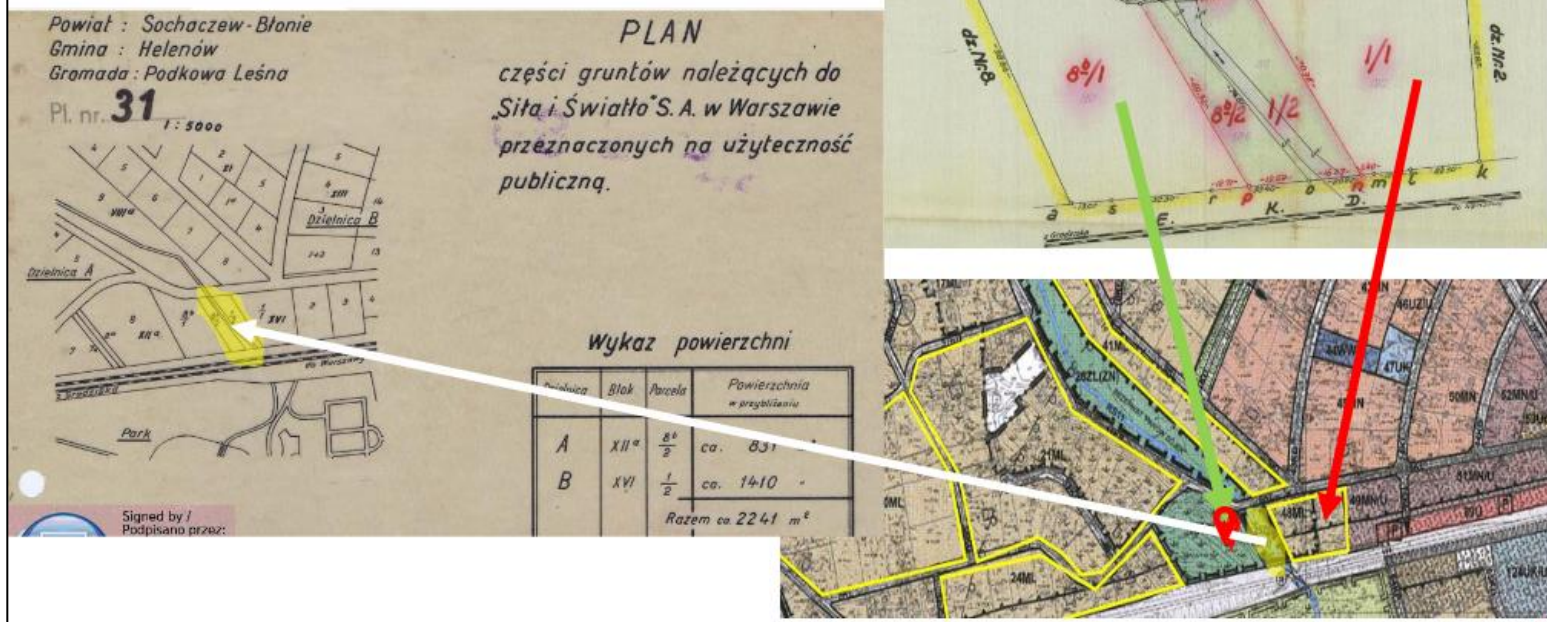
MPZP z 2008 r. określa funkcję, jej przeznaczenie działki jako tereny parków leśnych. **Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu MPZP**

Jest to tylko informacja



Odniesienie do materiałów przestanych przez właścicieli slajd nr 6

Porównanie aktualnego statusu działki 229 (dawna 8b/1) i działek 48ML (m.in. działka 1/1) z planem parcelacyjnym Konstantego Krasnowskiego z 15.11.1935 r. oraz wskazanie działek pod użyteczność publiczną 8b/2 i 1/2



Aktem notarialnym z 7 lipca 1939 roku „Sita i Światło” S.A. obejmuje we własność dzisiejszą działkę 229. Na planie parcelacji – podziału geodezyjnego jest zapisane przeznaczenie gruntu „na użyteczność publiczną”

Slajd nr 6 prezentacji mieszkańców



MIASTO- OGRÓD
PODKOWA
LEŚNA

Granice Rezerwatu Parów Sójek



Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska,
pismo z 30 marca 2023 r.

Opracowanie własne, przebieg rowu Rs-11 w odniesieniu do granic rezerwatu



Granice Rezerwatu Parów Sójek



Tablica informacyjna przy Parowie Sójek

Rezerwat Przyrody Parów Sójek utworzony zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Prz. Drzewa z dnia 11 VIII 1980 r.



Odniesienie do materiałów przesłanych przez właścicieli slajdy nr 8-10

Fragment protokołu z Komisji ds. Studium z 11.01.2023 dotyczący prezentacji wniosku dot działki 229

Uwaga nr 35.244

Wniosek o wyłączenie działki z obszaru przeznaczzonego pod tereny parków leśnych i włączenie do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej rezydencjonalnej S-MNr

Slajdy nr 8-10 dotyczą orzecznictwa sądów, które są różne. Z uwagi na opinią podtrzymuję. Wynika to z odpowiedzialności Burmistrza.

Uwaga ta także była już omawiana na poprzednim posiedzeniu Komisji. Autorka uwagi przedstawiła prezentację i przekazała radnym dokumenty dot. historii nabycia działki przez jej dziadków. Działka została nabyta jako budowlana (nie była przeznaczona pod zieleni miejską), trwał proces projektowania domu i wydawania decyzji o jego lokalizacji, jednak właściciel działki zmarł, a prace związane z budową domu zostały wstrzymane. Spadkobiercy nie podjęli od razu kontynuacji tych prac. W jakiś sposób w kolejnych dokumentach planistycznych (od pierwszej ewidencji gruntów w latach 70.) pojawił się błąd, który jest powielany do chwili obecnej. W planie z 1994 r. działka ta została zakwalifikowana jako tereny przeznaczone do włączenia do Rezerwatu Parów Sojek. Miasto potem zaproponowało właścicielom trzy działki zastępcze, jednak finalnie wycofało się z tej propozycji. Właściciele działki (spadkobiercy poprzednich właścicieli) chcieliby mieć możliwość pobudowania domu na części tej działki. Nie ma dokumentów źródłowych świadczących o tym, że jest to działka pod zieleni miejską. Starostwo Powiatowe twierdzi, że nie będzie problemów z tym, aby fragment tej działki wyodrębnić z produkcji leśnej i przeznaczyć go pod budowę (sąsiednie działki leśne mają zabudowę). Ale aby można to było zrobić, to w studium i w MPZP nie może być przeznaczenia „park leśny”. **Autorzy uwagi mają prośbę, aby na etapie projektowania studium zostawić właścicielom furtkę do dalszych działań zmierzających do możliwości zabudowania tej działki (dalej decyzję będzie już podejmował Marszałek Województwa).** Właściciele działki chcą także poprzez pielęgnację działki podkreślić jej walory przyrodnicze. Ponadto działka jest bardzo duża - mały dom nie wpłynie na uszczerbek zieleni. Radny W. Żółtowski powiedział, że chciałaby poprosić Burmistrza o szersze wyjaśnienia. Kierownik PiRM J. Oracka wyjaśniła, że Urząd Miasta potrzebuje czasu, aby zapoznać się z przedłożonymi dokumentami i ustosunkować się do nich. **W przypadku uwzględnienia przez Radę Miasta uwagi, Wojewoda odniesie się do wprowadzonej zmiany.**

Zgodnie z obowiązującą Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i Zgodnie z wyrokami WSA decyzje podjęte przez Radę Miasta w przypadku uwag do studium nie wymagają powtórzenia (w przeciwieństwie do planów zagospodarowania przestrzennego kiedy ta procedura na podstawie art 19 Ustawy musi być powtórzona).

Ustawodawca - w przeciwieństwie do procedury poprzedzającej uchwalenie planu miejscowego - nie wprowadził obowiązku Rady Miasta ponawiania czynności planistycznych w przypadku stwierdzenia przez radę gminy/miasta konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie studium, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu studium.

II OSK 1805/19, Brak obowiązku ponownego wyłożenia projektu studium do publicznego wglądu - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego

LEX nr 3078390 - wyrok z dnia 10 czerwca 2020 r.

TEZA | **aktualna**

Sekwencje czynności podejmowanych przy sporządzaniu studium określa treść art. 11 u.p.z.p. Przy czym ani ten przepis, ani inne przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **nie przewidują**, jak czyni to ustawodawca w art. 19 ust. 1 u.p.z.p. w odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **ponownego wyłożenia projektu studium do publicznego wglądu w wyniku uwzględnienia uwag złożonych do projektu, czy też ponowienia uzgodnień.**

Skoro tak, to czynność tą należy traktować jako wyjątek od zasady, pamiętając, że podstawą do stwierdzenia nieważności uchwały w przedmiocie studium stanowi nie naruszenie trybu jego sporządzania, ale naruszenie kwalifikowane mające charakter istotny.

BRAK KONIECZNOŚCI PONOWIENIA CZYNNOŚCI PLANISTYCZNYCH W PRZYPADKU UWZGLĘDNIENIA NASZEJ UWAGI PRZEZ RADĘ GMINY co wynika z orzecznictwa i przepisów prawa

Z uzasadnienia Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 26 lutego 2019 r. II SA/Op 546/18 "Kwestię konieczności ponowienia czynności planistycznych w stosunku do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustawodawca uregulował w [art. 19 ust. 1](#) u.p.z.p. stanowiąc, że jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu - czynności, o których mowa w art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian. Regulacji takiej nie przewidziano w stosunku do procedury planistycznej poprzedzającej uchwalenie studium gminnego. Procedura ta jest procedurą sformalizowaną, wyznaczającą zakres i kolejność czynności proceduralnych wymaganych przy sporządzaniu studium i obejmuje: ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium, etap składania wniosków do studium i ich rozpatrzenia przez organ sporządzający plan, wystąpienie o opinie do wskazanych w ustawie podmiotów, uzgodnienie projektu planu z organami wymiennymi w ustawie, wprowadzenie ewentualnych zmian wynikłych z uzyskanych uzgodnień i opinii w sporządzonym projekcie studium, wyłożenie projektu studium do publicznego wglądu, dyskusję publiczną, etap zgłaszania uwag do projektu studium, rozstrzygnięcie rady gminy w przedmiocie uwag nieuwzględnionych przez organ wykonawczy. Sformalizowane - również w zakresie chronologii podejmowanych działań - uregulowanie tej procedury z jednoczesną sankcją nieważności uchwały w sytuacji istotnego naruszenia trybu uchwalania studium prowadzi do wniosku, że kształt uchwalanego studium powinien być wcześniej znany właściwym organom, a także osobom prawnym i fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, skoro podmioty te są uprawnione do wyrażenia swojego stanowiska przed uchwaleniem studium, tj. na jednym z ostatnich etapów procedury poprzedzającym uchwalenie planu.

Ustawodawca jednak - w przeciwieństwie do procedury poprzedzającej uchwalenie planu miejscowego - nie wprowadził obowiązku rady gminy ponawiania czynności planistycznych w przypadku stwierdzenia przez radę gminy konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie studium, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu studium. Rozwiązanie takie koresponduje z charakterem prawnym studium, które jest aktem kierownictwa wewnętrznego, a zatem procedura jego uchwalania nie wymaga wprowadzania takich gwarancji, jakie są uzasadnione w procedurze uchwalania aktu prawa miejscowego. Celem sformalizowanej procedury planistycznej poprzedzającej uchwalenie planu miejscowego jest m.in. zagwarantowanie znajomości aktu planistycznego, którego treść normatywna jako aktu prawa powszechnie obowiązującego będzie kształtowała sposób wykonywania prawa własności nieruchomości ([art. 6 ust. 1](#) u.p.z.p.), a także zagwarantowanie możliwości wpływu na treść przyszłego planu. Z kolei istotą studium jest jedynie określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego ([art. 9 ust. 1](#) u.p.z.p.), a nie tworzenie norm prawnych powszechnie obowiązujących."



Odniesienie do materiałów przesłanych przez właścicieli slajd nr. 11

Pytanie czy Rada Miasta podejmie się zagłosowania zgodnie z faktami i wyprostuje błąd z 1994 r powielony w aktualnym MPZP ?

Czy też będzie stała na straży akceptacji pełzającego procesu pozbawiania nas jako właścicieli możliwości korzystania ze swojej własności umożliwiając kontynuowanie organizowania na prywatnej działce imprez i zaśmiecania jej przez osoby, które ten teren traktują jako plac do libacji i uprzykrzania życia pozostałym mieszkańcom?

Czy zagospodarowanie działki poprzez jej uporządkowanie, zadbanie o roślinność a także wybudowanie domu o powierzchni ok 200 mkw na działce o powierzchni 4104 mkw spowoduje istotną zmianę na niekorzyść przyległych działek ????

Decyzja w Państwa rękach.

Slajd nr 11

**Zagadnienia ze slajdu nr. 11 są tylko
opinią**



Dziękuję za uwagę