

URZĄD



R.G.  
+ GPGiN  
21.06.22

Katowice, dnia 07.06.2022 roku

**Rada Gminy Wieliszew**

Urząd Gminy Wieliszew

05-135 Wieliszew, ul. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego 1

**Inwestor:**

**HEVI AS UNIVERSAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

**spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie** **Urząd Gminy Wieliszew**

ul. Słomińskiego 19/135, 00-195 Warszawa,

nr KRS: 0000940576

e-mail: [tomasz.wedzicha@hrei.pl](mailto:tomasz.wedzicha@hrei.pl)

wpł. dn. **2022-06-20**

Nr ..... zał. szt. ....

Opłata skarbową zł. ....

(podpis)

reprezentowana przez **radcę prawnego Tomasza Wędzichę**

**i radcę prawnego Tadeusza Caputę**

adres do doręczeń:

radca prawny Tadeusz Caputa, ul. Zabrska 20, V Piętro, 40-083 Katowice

e-mail: +48 501 811 025, e-mail: [tadeusz.caputa@hrei.pl](mailto:tadeusz.caputa@hrei.pl)

**Dotyczy:** Uchwały NR XLIV/440/2022 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR, rejon ul. Kościelnej), gm. Wieliszew (Dziennik Województwa Mazowieckiego z 2022 r., Poz. 5239 – dalej mpzp

**Wezwanie Inwestora do zaprzestania naruszania prawa  
poprzez zmianę mpzp**

Działając w imieniu i na rzecz **HEVI AS UNIVERSAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie**, będącej właścicielem nieruchomościach w Wieliszewie, składającej się z działek:

1) 44/111, 44/86, 44/88, 44/90, 44/92, 44/95, 44/100, 44/103, 44/105, nr KW: WA1L/00058804/0;

2) 44/198, nr KW: WA1L/00058805/7;

3) 44/199, nr KW: WA1L/00058806/4;

4) 44/200, nr KW: WA1L/00058807/1

dalej „Nieruchomość”

- na podstawie udzielonego nam pełnomocnictwa */w załączeniu/*, w związku z wejściem w życie mpzp, stanowiącego przejaw nadużycia władztwa planistycznego (nadmierna i bezpodstawna ingerencja w prawo własności i prawa słusznie nabyte) oraz sprzecznego z poprzednią i ciągle obowiązującą uchwałą nr XXXIII/342/2013 Rady Gminy Wieliszew z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR) – teren przy Urzędzie Gminy Wieliszew gm. Wieliszew (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 8823 – dalej **poprzedni mpzp**) i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew – dalej **Studium**, niniejszym wzywam do:

- zaprzestania naruszania prawa polegającego na (i) nieprawidłowym zlokalizowaniu projektowanej drogi, (ii) przyjęcia nieprawidłowego wskaźnika miejsc postojowych, (iii) przyjęciu nieprawidłowej wysokości i liczby kondygnacji naziemnych, (iv) nieprawidłowy udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, **poprzez zmianę mpzp i dostosowanie go do warunków obowiązującym w poprzednim mpzp i studium, tj.:**

- Zlokalizowanie drogi na terenie Nieruchomości w miejscu, w którym aktualnie usytuowane są sieci przesyłowe, w tym gazociąg,
- Zmianę wskaźnika miejsc postojowych na 1,5 na mieszkanie;
- Dopuszczenie zabudowy usługowej i mieszkaniowej na terenie Nieruchomości;
- Zmianę definicji udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- Zmianę stref ochronnych dla gazociągów;
- Uwzględnienie uwag określonych w Załączniku nr 1 do pisma;

pod rygorem skierowania skargi do Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego w Warszawie.

**Jednocześnie wnoszę o przesłanie kopii projektu mpzp wraz uzasadnieniem.**

## UZASADNIENIE

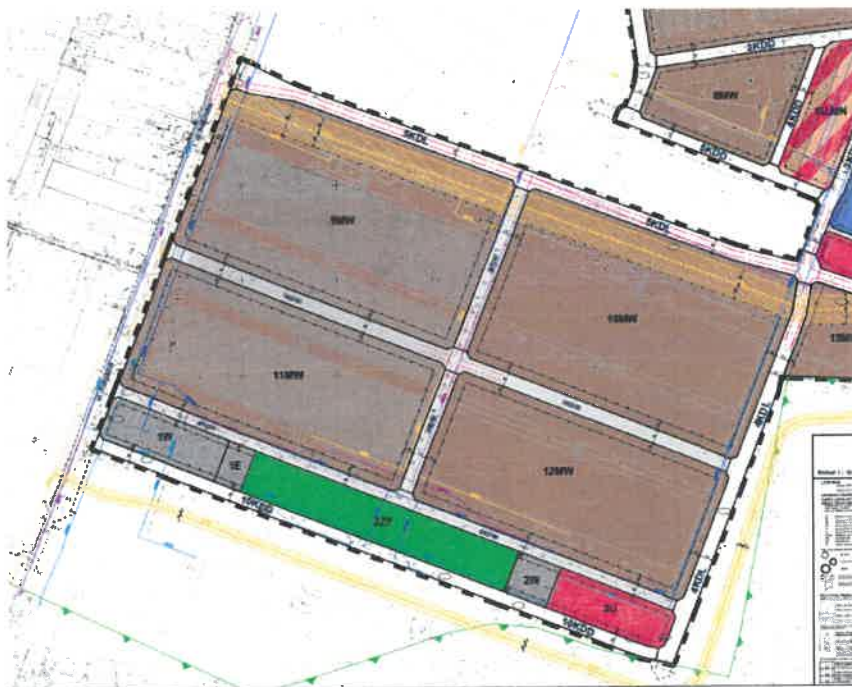
Mpzzp uchwalony został z rażącym i istotnym naruszeniem trybu i zasad sporządzenia miejscowego planu, w tym naruszeniem art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 – dalej **upzp**), art. 9 ust. 4 upzp, art. 20 ust. 1 upzp, art. 1 ust. 2 pkt 1, 6, 7, 10, 11, 12 upzp art. 15 ust. 1 upzp, art. 17 pkt 1, 5, 11 upzp, art. 24 upzp, art. 32 upzp, art. 36 upzp, art. 140 i art. 144 ustawy Kodeks cywilny – dalej **kc**, art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym – dalej **usg**, 101 art. 32 i art. 64 Konstytucji RP, art. 15 ustawy o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych – dalej **undf**, oraz Studium, brak

częściowego uchylecia mpzp – w konsekwencji spełnione zostały przesłanki z art. 28 ust. 1 mpzp do stwierdzenia nieważności mpzp.

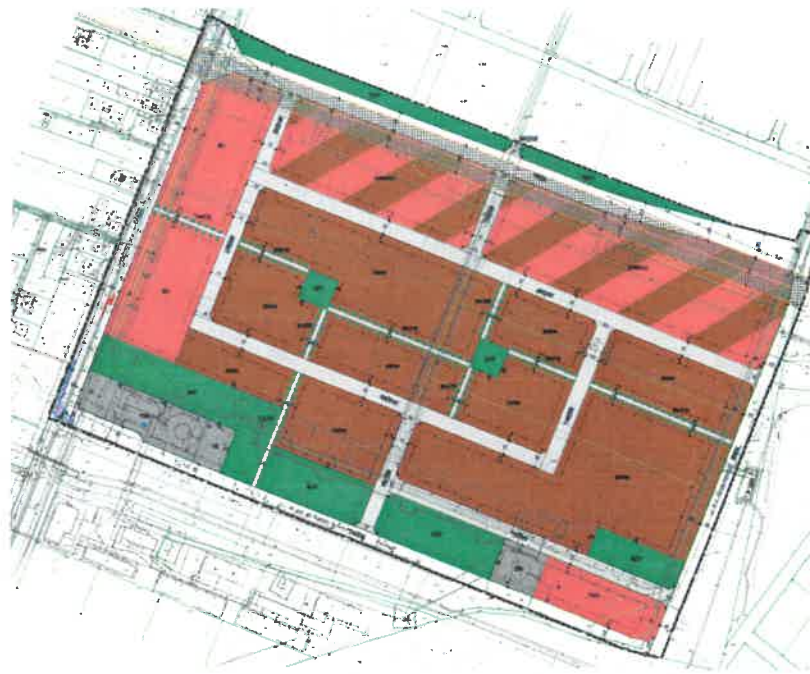
Nadto przy uchwaleniu mpzp nie dokonano niezbędnych uzgodnień i nie pozyskano wymaganych opinii o jakich mowa w art. 16 pkt 6) upzp. Pamiętać bowiem należy, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się przy udziale organów innych jednostek samorządu terytorialnego oraz administracji rządowej, w tym organów **administracji specjalnej**. Udział ten jest konieczny ze względu na fakt, że plan miejscowy ustala w formie przepisów powszechnie obowiązujących sposób realizacji polityki przestrzennej gminy oraz sposób realizacji ustaleń aktów planowania stanowionych przez te podmioty, jak również ich zamierzenia inwestycyjne podejmowane na terenie gminy. Organy opiniujące i uzgadniające projekt planu miejscowego powinny zostać zawiadomione na piśmie o przystąpieniu do sporządzania planu.

Uzasadniając zarzuty potwierdzające nieważność mpzp wymagającą jego zmiany wskazując co następuje:

1. W pierwotnym miejscu sytuowania infrastruktury przesyłowej na terenie Nieruchomości znajdowała się ona w miejscu projektowanej droga 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4 KDW, (zgodnie z poprzednim mpzp jak niżej).



Obecnie na skutek wejścia w życie mpzp, infrastruktura przesyłowa zlokalizowana jest na środku Nieruchomości uniemożliwiając jej prawidłowe zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem określonym treścią mpzp, natomiast projektowane szlaki komunikacyjne (drogi) zaplanowana są w innych miejscach całkowicie sprzecznych obecną infrastrukturą terenową.



Powyższe oznacza, że Nieruchomość zasadniczo traci możliwość zagospodarowania (konieczność usytuowania nowej drogi i zachowania infrastruktury przesyłowej). Dla zachowania właściwych norm i ochrony praw Inwestora infrastruktura powinna być lokalizowana w drodze, co wymaga ustalenie drogi w miejscu, w którym obecnie znajduje się infrastruktura przesyłowa. **Na podstawie poprzedniego mpzp Inwestor miał możliwość wykonania budynków wielorodzinnych na Nieruchomości, natomiast w chwili obecnej ze względu na ograniczenia wynikające z drogi i urządzeń przesyłowych całkowicie stracił taką możliwość (również i przez ograniczenia wynikające z nieprzekraczalnych linii zabudowy). Powyższe narusza również zasadę praw słusznie nabytych przez Inwestora na podstawie poprzedniego mpzp.**

2. Mpzp zwiększył w stosunku do Studium wskaźnik miejsc postojowych, zmniejszył dopuszczalną wysokość zabudowy i liczbę kondygnacji nadziemnych, zwiększył wymagany udział terenu biologicznie czynnego i jego definicję, zmodyfikował wskaźnik intensywności zabudowy oraz częściowo rodzaj zabudowy. Powyższe stanowi nadmierną ingerencję w prawo własności Nieruchomości oraz narusza zasadę praw słusznie nabytych. **Jednocześnie niedopuszczalne jest uchwalania mpzp w jakiegokolwiek sprzeczności ze Studium, zatem konieczna jest wnioskowana zmiana. Rada Gminy uprawniona jest wyłącznie do doprecyzowania postanowień Studium, a nie uchwalania regulacji odmiennych od przyjętych w Studium, co może być weryfikowane przez Sąd (art. 9 ust. 4 upzp, wyrok NSA z dnia 22-02-2018, II OSK 1106/16).**
3. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 upzp: *Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz*

osób trzecich. Z omawianego przepisu jednoznacznie wynika, że ograniczenie prawa własności w planie miejscowym musi być uzasadnione, służyć interesowi publicznemu oraz równoważyć interes prywatny i publiczny. Istota prawa własności obejmuje m.in. „możliwość korzystania z przedmiotu własności oraz pobierania pożytków. Możliwości te mogą być poddawane różnego rodzaju ograniczeniom przez ustawodawcę (...). Jeżeli jednak zakres ograniczeń prawa własności przybierze taki rozmiar, że niwecząc podstawowe składniki prawa własności, wydrąży je z rzeczywistej treści i przekształci w pozór tego prawa, to naruszona zostanie podstawowa treść, "istota", prawa własności" (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 stycznia 2000 r., sygn. akt K 7/99, OTK 2000, Nr 1, poz. 2). W naszym przypadku ochrona prawa własności przewidziana w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP obejmuje uprawnienie do jej zabudowania (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2011 r., sygn. Kp 7/09; OTK-A 2011/3/26). W tym samym orzeczeniu Trybunał Konstytucyjny zauważa również, że granice prawa własności wynikają zarówno z norm prawa cywilnego (stanowiącego część prawa prywatnego), jak i z prawa administracyjnego (stanowiącego część prawa publicznego). W odniesieniu do prawa zabudowy - składowej prawa własności nieruchomości - można wręcz stwierdzić, że kształtowane jest ono przede wszystkim przez prawo publiczne. Normy administracyjnoprawne wyznaczające granice prawa własności nieruchomości gruntowej zawarte są głównie w przepisach z zakresu szeroko pojętego prawa budowlanego (wraz z przepisami techniczno-budowlanymi) oraz przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w aktach prawnych dotyczących ochrony: przyrody, środowiska, gruntów rolnych i leśnych i zabytków, jak również w prawie wodnym, geologicznym i górniczym. Znaczna część tych przepisów odnosi się wyłącznie lub głównie do sposobu korzystania z prawa własności nieruchomości, ponieważ każde ograniczenie prawa zabudowy jest pośrednio ograniczeniem prawa własności nieruchomości. Niedopuszczalne jest całkowite pozbawienie terenu możliwości określonego rodzaju zabudowy poprzez zmianę planu miejscowego, bez ważne i uzasadnionego powodu, szczególnie w sposób którego nie można uargumentować racjonalnymi powodami.

4. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13.02.2018, sygn. akt: II OSK 1767/17 wyraźnie wskazał, że przeznaczenie w planie miejscowym prywatnych nieruchomości na urządzenie drogi publicznej, nie narusza władztwa planistycznego jeżeli jest uzasadnione zachowaniem ładu przestrzennego i wynika z uwarunkowań przyrodniczych oraz nawiązania do istniejących w terenie dróg, a wyznaczanie przebiegu drogi tak jak chcieliby tego właściciele prywatnych nieruchomości byłoby sprzeczne z interesem publicznym. W niniejszej sprawie droga zaplanowana została w nowym miejscu z pominięciem istniejących w terenie dróg, zgodnie z poprzednim mpzp. Jednocześnie poprzednia lokalizacja drogi nie jest sprzeczna z interesem publicznym i założenia mpzp. Zmiana nie wynika z uwarunkowań przyrodniczych i konieczności zachowania ładu przestrzennego, zatem jest niedopuszczalna.

5. Rada Gminy dysponuje uprawnieniami do kształtowania ładu przestrzennego, przy czym ograniczona jest ramami prawnymi i logicznymi, których przekroczenie stanowi nadużycie władztwa planistycznego (jak przy ustanowieniu mpzp). Dla zapewnienie działania w granicach władztwa planistycznego konieczne jest, aby wprowadzane ograniczenia prawa własności Nieruchomości, były **konieczne dla ochrony takich wartości jak bezpieczeństwo i porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowie i moralność publiczna, a także wolność i prawa innych osób**. *Za nadużycie władztwa planistycznego uznaje się nadmierną ingerencję w sferę prawa własności, która nie pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia*. W związku z tym ocena zarzutu nadużycia władztwa planistycznego wymaga rozważenia, czy doszło do należytego wyważania interesu ogólnego i interesów indywidualnych. Uzasadnienie uchwały powinno zawierać argumentację pozwalającą uznać, że gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym **rozważyła inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach** (vide Komentarz do art. 6 mpzp pod red. Nowak, 2022, wyd. 1). Gmina całkowicie pominęła możliwość zlokalizowania drogi w miejscu usytuowania urządzeń przesyłowych i lokalizacji drogi zgodnie z poprzednim mpzp. Taki wariant jest nie tylko dopuszczalny, ale zapewnia spełnienie wszystkich celów wprowadzenia mpzp, w tym umożliwia komunikację dla planowanych przez gminę przedsięwzięć. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 18.04.2018, II OSK 2110/17 potwierdził, że **wykluczona jest dopuszczalność ingerencji w istotę prawa własności, a także nieuzasadnione z punktu widzenia interesu publicznego ograniczenie tego prawa w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**, co ma miejsce szczególnie gdy właściciel nie może wykonać swoich uprawnień, tj. zabudować nieruchomości w sposób jaki wcześniej mógł (brak możliwości realizacji inwestycji wyższych budynków wielorodzinnych). Niedopuszczalna jest ingerencja w prawo własności, która nie pozostaje w racjonalnej propozycji do celów, które ma osiągnąć (wyrok WSA w Gdańsku z 14.3.2018 r., II SA/Gd 35/18). Organ w ogóle nie określił w jakim celu zmieniono lokalizację drogi, a zmiana ta skutkuje brakiem możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej przez Inwestora, kosztem ułatwienia (a nie zapewnienia warunków niezbędnych) dla planowanej inwestycji Gminy Wieliszew.
6. Realizacja założeń mpzp nie wymaga zmiany lokalizacji drogi, wysokości zabudowy, udziału powierzchni biologicznie aktywnej, zatem nie został spełniony warunek konieczności niezbędny do dopuszczenia możliwości takiej zmiany, abstrahując od niekonstytucyjności ograniczenia prawa własności w mpzp (por. Komentarz do art. 6 mpzp pod red. Niewiadomski, 2021, wyd. 12).



7. Organ gminy zobowiązany jest do ustalenia i uwzględnienia faktycznego i aktualnego sposobu zagospodarowania przestrzennego, w tym potencjalnych planów inwestycyjnych inwestorów oraz zapewnić, aby nowe rozwiązania były konieczne i proporcjonalne, czego organ nie dopełnił (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, z dnia 02.12.2021, sygn. II OSK 1585/21). Jednocześnie organ ma zapewnić zachowanie ładu przestrzennego, a nie tworzyć ograniczenia w zakresie nowych inwestycji. **Planowanie przestrzeni nie może zmierzać do ograniczenia realizacji nowych zamierzeń budowlanych, a działania organów w tym zakresie winny zmierzać jedynie do zachowania ładu przestrzennego (wyrok WSA w Łodzi z dnia 25.02.2020, sygn. akt: II SA/Łd 788/19).** Gmina zobowiązana jest do wyważenia interesów publicznych z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności.
8. Gmina ma obowiązek wykazania, że nie dopuściła się nadużycia planistycznego, wyjaśnić przesłanki, którymi się kierowała przyjmując określone a nie inne rozwiązania, rozważyć różne warianty oraz wykazać, że wybrany wariant odmienny od dotychczasowych rozwiązań to jedyny możliwy dla wykonania założeń planu (II OSK 165/15 - wyrok NSA z dnia 28.10.2016). Prawnie uzasadnione zatem władztwo planistyczne gminy nie powinno w sposób nadmierny, z pogwałceniem zasady sprawiedliwości społecznej, naruszać interesów prawnych jednych, chroniąc innych (IV SA/Wa 61/09 - wyrok WSA Warszawa z dnia 08.04.2009).
9. Gmina nie jest uprawniona do władczej zmiany dotychczasowego zagospodarowania wyłącznie w celu zbędnego ułatwienia przyszłej inwestycji z udziałem gminy, szczególnie gdy inwestycja nie ma charakteru inwestycji pożytku publicznego (Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa). Jeżeli komunikacja dla inwestycji gminy nie wymaga zmiany lokalizacji drogi z miejsca usytuowania sieci, to zmiana taka jest niedopuszczalna. Zmiana była nadużyciem władztwa gminy. **Gmina przez kilka lat nie podejmowana żadnych działań związanych z uchwaleniem mpzp, a po uzyskaniu informacji o nabyciu Nieruchomości przez Inwestora w trybie przyspieszonym uchwaliła plan odbierający nowemu Inwestorowi możliwość zagospodarowania Nieruchomości w zgodzie z istniejącym ładem przestrzennym.**
10. Mpzp całkowicie pomija konieczność utrzymania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych dla gminy i inwestora oraz ochrony infrastruktury technicznej (urządzeń przesyłowych). Gmina nie zapewniła odpowiedniego udziału społeczeństwa, w tym Inwestor w toku uchwalania mpzp i nie zachowała przejrzystości w uchwaleniu planu. Przedstawiciele inwestora uczestniczyli w spotkaniach dotyczących Nieruchomości w czasie procedowania mpzp. Organy gminy zataiły omawiane prace przed Inwestorem, aby nie dowiedział się o przedmiotowych okolicznościach i nie zgłaszał swoich zastrzeżeń (naruszenie jawności i przejrzystości procedur planistycznych).

11. Gmina całkowicie pominęła kwestie finansowe nowego mpzp, w tym konieczność zapłaty odszkodowania o wartości całej inwestycji, której nie będzie mógł zrealizować Inwestor, liczonej w setkach milionów złotych, zgodnie z art. 36 upzp oraz art. 15 ust. 1 pkt 3 upzp, co naraża również osoby, które uczestniczyły w wydaniu mpzp na odpowiedzialność za naruszenie dyscypliny finansów publicznych. Organ ograniczył czas, w którym zainteresowani mogli składać swoje stanowisko, nie sporządził rzetelnej prognozy skutków finansowych (art. 17 mpzp). Dla tylko przykładu Inwestor jako załącznik do niniejszego pisma przesyła symulację intensywności zabudowy jednego z kwartałów wg. treści obecnego mpzp oraz poprzedniego. Analiza uwzględnia tylko Powierzchnię Użytkową Mieszkań bez analizy konieczności czynienia dodatkowych wydatków w związku z przebudową infrastruktury drogowej i sieciowej. Jak wynika z treści tychże materiałów Inwestor obecnie mógłby zrealizować projekt kubaturowy o łącznej powierzchni ok 25.000 m<sup>2</sup>, przy ponad 38.000 m<sup>2</sup> wedle założeń starego planu miejscowego. Różnica tylko dla jednego kwartału jest ogromna bo liczona w okolicach 13.000 PUM, co przy obecnych cenach rynkowych powierzchni mieszkań nie może pozostać obojętna przez Inwestora.
12. Co więcej Inwestor z dużym zaskoczeniem przyjmuje fakt, iż w analogicznym okresie co mpzp, tut. Urząd Gminy dla obszaru znajdującego się na północ od Nieruchomości (działki w obrębie ewidencyjnym nr 17, o numerach 44/157 i 44/147 stanowiące własność tut. Gminy) powołał w formie aktu notarialnego Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową (dalej: „SIM”), której współnikami/założycielami zostało 10 gmin z województwa mazowieckiego, gdzie plany inwestycyjne SIM oscylują wokół budowy co najmniej 1200 mieszkań. To w sposób naturalny nasuwa Inwestorowi uzasadnione przypuszczenie, iż w niedalekiej przyszłości dojdzie do uchwalenia planu dla ww. jednostki planistycznej, kosztem Nieruchomości, gdzie m.in. jak wynika z gruntownej analizy mpzp względem jego poprzedniej treści doszło do następujących zmian niekorzystnych dla Inwestora:
- zmieniona została lokalizacja drogi oznaczonej w poprzednim planie jako 5KDL, obecnie 1KDL;
  - droga została przesunięta w stronę południową nachodząc na strefę ochronną gazociągu;
  - został utworzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający nowoprojektowane budynkiem wielorodzinne gminne SIM od projektowanej drogi;
  - na Nieruchomości zostało dodane dodatkowe przeznaczenie w planie w postaci usług w parterach, które wzbogacałyby program funkcjonalny dla budynków gminy;
13. Ponadto Inwestor zwraca uwagę, iż w treści mpzp w obszarach Studium oznaczonych symbolami **MW/MN/U** zostały dodane nowe, dotychczas nieobecne powierzchnie o przeznaczeniu zieleni miejskiej oznaczone symbolami 1ZP i 2 ZP. Taka ingerencja sprawia, iż mpzp jest niezgodne ze



Studium, co powoduje nieważność jego treści. W analogicznym stanie faktycznym zapadło Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Pomorskiego z dnia 23 lipca 2015 r. PN-II.4131.62.2015.KS, w którym stwierdza się:

*„Skoro w uchwale w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rada gminy postanowiła przeznaczyć obszar oznaczony symbolem 11 PE pod teren powierzchniowej eksploatacji, podczas gdy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ww. teren przeznaczony został pod grunty orne (tzw. pozostała część strefy gruntów ornych) oraz tereny zespołów mieszkalno-leśnych, to **powyższe świadczy o niezgodności miejscowego planu ze studium**. Rada gminy uchwalając analizowany plan naruszyła przepis art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.). W tym miejscu przytoczenia wymaga również dyspozycja art. 14 ust. 5 ww. ustawy, zgodnie z którą przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ wykonawczy gminy ma obowiązek między innymi dokonania analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Brak zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium stanowi jednocześnie naruszenie art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy, w myśl których projekt miejscowego planu sporządza się zgodnie z postanowieniami studium”.*

14. Nadto wskazać należy, iż tutaj Rada wskazując, iż mpzp nie narusza Studium naruszyła również kolejną kardynalną zasadę planistyczną zgodnie, z którą takie określenie winno być poprzedzone gruntowną analizą oraz uzasadnieniem, a nie tylko czysto blankietowym stwierdzeniem nieopartym jakimkolwiek uzasadnieniem merytorycznym. Słusznie bowiem Wojewódzki Sąd Administracyjny siedziba we Wrocławiu w wyroku z dnia 6 października 2017 r. do sygn.. akt II SA/Wr 471/17 wskazuje, iż „Ustalenia uchwały o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych – w aktualnie obowiązującym stanie prawnym są one wiążące o tyle, o ile nie można im zarzucić naruszania ustaleń studium. Należy zatem wykonać analizę zgodności przewidywanych rozwiązań planistycznych z ustaleniami studium przed podjęciem przez radę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co wynika z treści art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.). W konsekwencji, sporządzenie projektu planu miejscowego następuje w sposób nie dający podstaw do uznania naruszania ustaleń studium. Zgodnie z art. 20 ust. 1 zd. 1 ustawy, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. W ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego gmina może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów gminy, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego. Przesłanka "braku naruszania ustaleń studium", mniej restrykcyjnie określiła stopień związania planu przez studium. Istotne jest przy tym to, że kwestia stwierdzenia przez radę gminy, czy przedstawiony jej do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza zawartych w studium ustaleń polityki przestrzennej gminy, ma ścisły związek z treścią tego ostatniego dokumentu. Studium określa kierunki polityki gminy w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Z kolei art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) stanowi, że istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania skutkuje nieważnością uchwały rady gminy w całości lub części. Kwestię braku naruszania ustaleń studium co do przeznaczenia terenu właśnie w studium jako wiążącymi na etapie opracowania planu, należy zaś niewątpliwie zaliczyć do zasad planistycznych. Stąd też stwierdzenie przez sąd administracyjny takiego naruszenia obliuguje do wyeliminowania wadliwego aktu prawa miejscowego w drodze stwierdzenia jego nieważności w całości lub w części, niezależnie od upływu czasu od daty podjęcia uchwały".

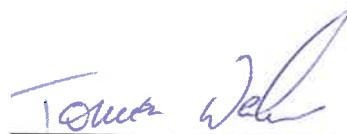
15. Abstrahując od powyższego, w postanowieniach końcowych mpzp nie uchylony poprzedniego mpzp, co oznacza, że brak jest możliwości ustalenia w jakim zakresie obowiązuje mpzp.

16. Z tych wszystkich przyczyn mpzp powinien zostać zmieniony oraz dostosowany do Studium, z uwzględnieniem praw Inwestora, zachowania ładu przestrzennego i brakiem stosowania rozwiązań publicznie zbędnych, niecelowych i nieproporcjonalnych.

**Tadeusz Caputa**

**RADCA PRAWNY**

\_\_\_\_\_  
Tadeusz Caputa – radca prawny



\_\_\_\_\_  
Tomasz Wędzicha – radca prawny

**Załącznik:**

- pełnomocnictwo wraz z opłatą skarbową
- załącznik nr 1 – porównanie spornych rozwiązań w mpzp, poprzednim mpzp i studium
- załącznik nr 2 – analiza intensywności zabudowy dla kwartału Nieruchomości wg. treści obecnego i starego mpzp.

# Potwierdzenie transakcji zleconej do realizacji

Dokument wygenerowano: 08.06.2022, 12:56:32



ING Bank Śląski S.A.  
ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice  
www.ing.pl

## Dane płatnika:

CAPUTA TADEUSZ  
FRANCUSKA 92A/28  
40-507 KATOWICE  
74 1050 1285 1000 0090 7518 5364  
ING Bank Śląski S.A.

## Dane odbiorcy:

Urząd Gminy Wieliszew  
57 1020 1026 0000 1102 0267 1139  
PKOBP Oddział 2 w Warszawie

## Tytuł:

Opłata skarbową dla r.pr. T.Caputa  
i T.Wędzicha - od HEVI AS UNIVERSAL  
spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością SKA

## Data księgowania:

08.06.2022

## Data transakcji:

08.06.2022

## Nr transakcji w ING Banku Śląskim S.A.:

202215997202083596

## Szczegóły:

PRZELEW

## Kwota:

**34,00 PLN**

Dokument sporządzony na podstawie art.7 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 - Prawo Bankowe (Dz. U. Nr 72 z 2002 roku, poz. 665 z późniejszymi zmianami). Dokument wygenerowany elektronicznie, nie wymaga pieczęci ani podpisu.



### Pełnomocnictwo

Niżej podpisany Adam Szafarowicz, PESEL: 56012704030, działając jako komplementariusz uprawniony do samodzielnej reprezentacji spółki HEVI AS UNJVERSAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna, adres: Słomińskiego 19/135, 00-195 Warszawa, nr KRS: 0000940576 – dalej Spółka

niniejszym upoważniam

radcę prawnego Tomasza Wędzichę (nr wpisu KR-3245) i radcę prawnego Tadeusza Caputę (nr wpisu KT-4335),

każdego z osobna

do reprezentowania Spółki w sprawach związanych z realizacją inwestycji w Wieliszewie, składającej się z działek:

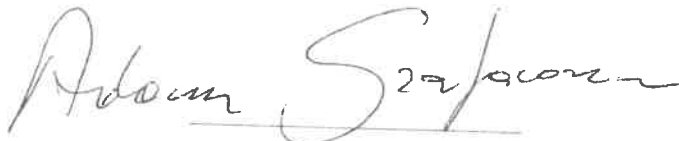
- 1) 44/111, 44/86, 44/88, 44/90, 44/92, 44/95, 44/100, 44/103, 44/105, nr KW: WA1L/00058804/0;
- 2) 44/198, nr KW: WA1L/00058805/7;
- 3) 44/199, nr KW: WA1L/00058806/4;
- 4) 44/200, nr KW: WA1L/00058807/1.

Pełnomocnictwo obejmuje prawo do inicjowania postępowań i reprezentowania Spółki przed organami administracji publicznej oraz sądami wszystkich instancji i rodzajów, w tym przed Naczelnym Sądem Administracyjnym oraz Sądem Najwyższym, jak również do udziału w negocjacjach z osobami trzecimi, w powyższych sprawach.

Pełnomocnicy uprawnieni są do składania oświadczeń niezbędnych do wykonania pełnomocnictwa.

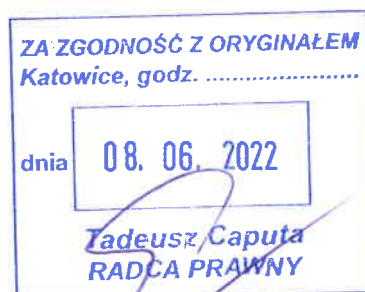
Pełnomocnictwo obejmuje również prawo do udzielania dalszego pełnomocnictwa substytucyjnego.

Pełnomocnicy nie są uprawnieni do zaciągania w moim imieniu zobowiązań.



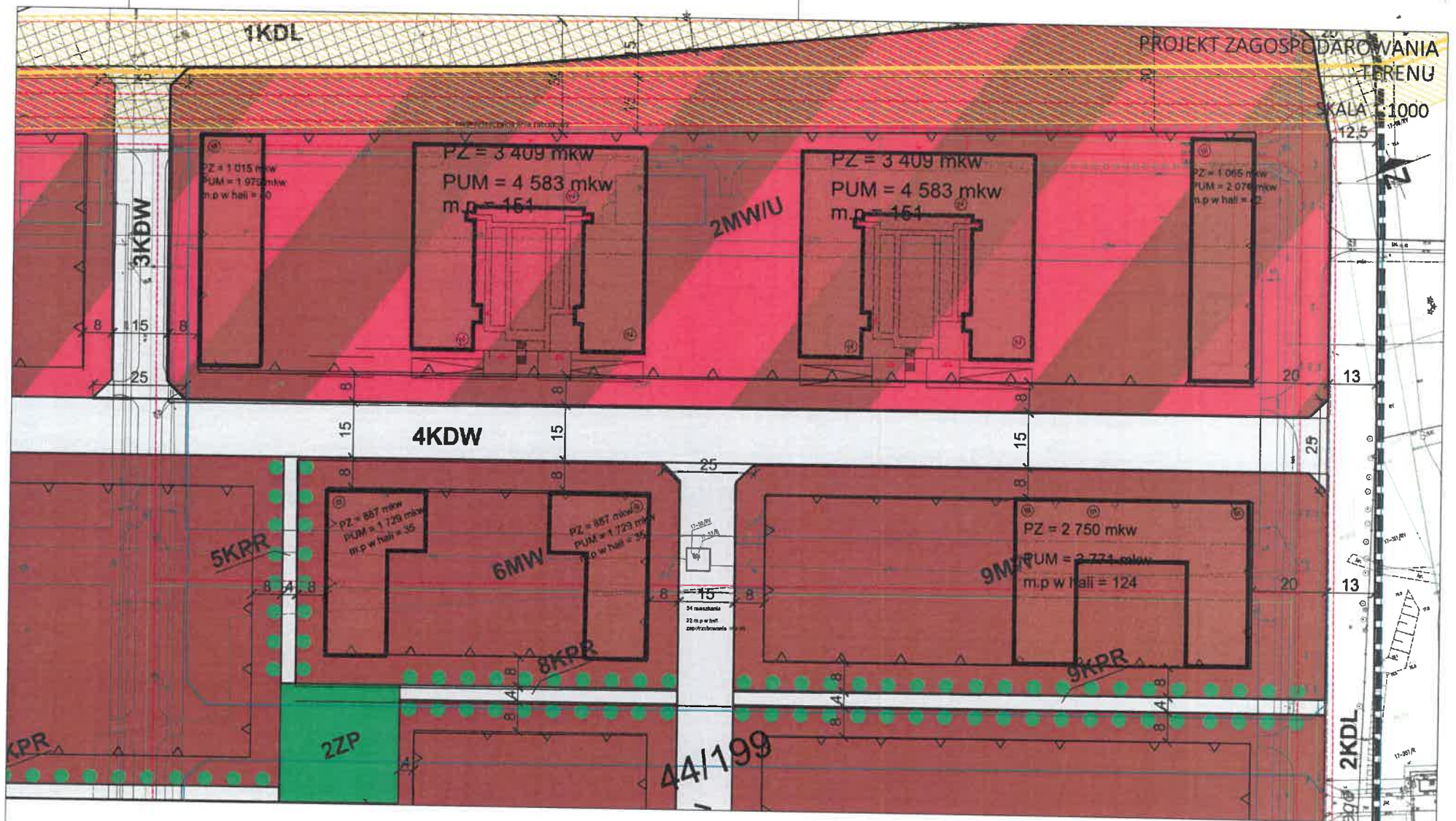
Adama Szafarowicz

Łowicz, dnia 30.05.2022.









	2MW/U	9MW	6MW
pow. działki w jedn. planistycznej	30 195	9 593	6 187
MAX PZ 30 %	9 058	2 878	1 856
MIN pow. biol. 40 %	12 078	3 837	2 475
PZ projektowane	8 898	2 750	1 774
PUM	17 804	3 771	3 458

PUM = 25 033 mkw  
ilość mieszkań - 603



tel. 509 72 47 73  
723 00 39 90  
ul. Dębowa 76/124  
NOWY DWÓR MAZOWIECKI  
www.kreujemy.com.pl

INWESTOR	HREIT S.A., ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 10, 00-858 Warszawa
ADRES INWESTYCJI	ul. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego, 05-135 Wieliszew, dz. nr ew. 44/95; 44/100; 44/198; 44/199; 44/105; 44/103, z obrębem Wieliszew PGR, jedn. ew. 140805_2
OBIEKT	KOMPLEKS BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH
FAZA	PROJEKT BUDOWLANY
TEMAT	PZT - JEDNOSTKA 2MW/U, 9MW, 6MW
SKALA	1:1000 420x297 CZERWIEC 2022 NR RYS. A1.

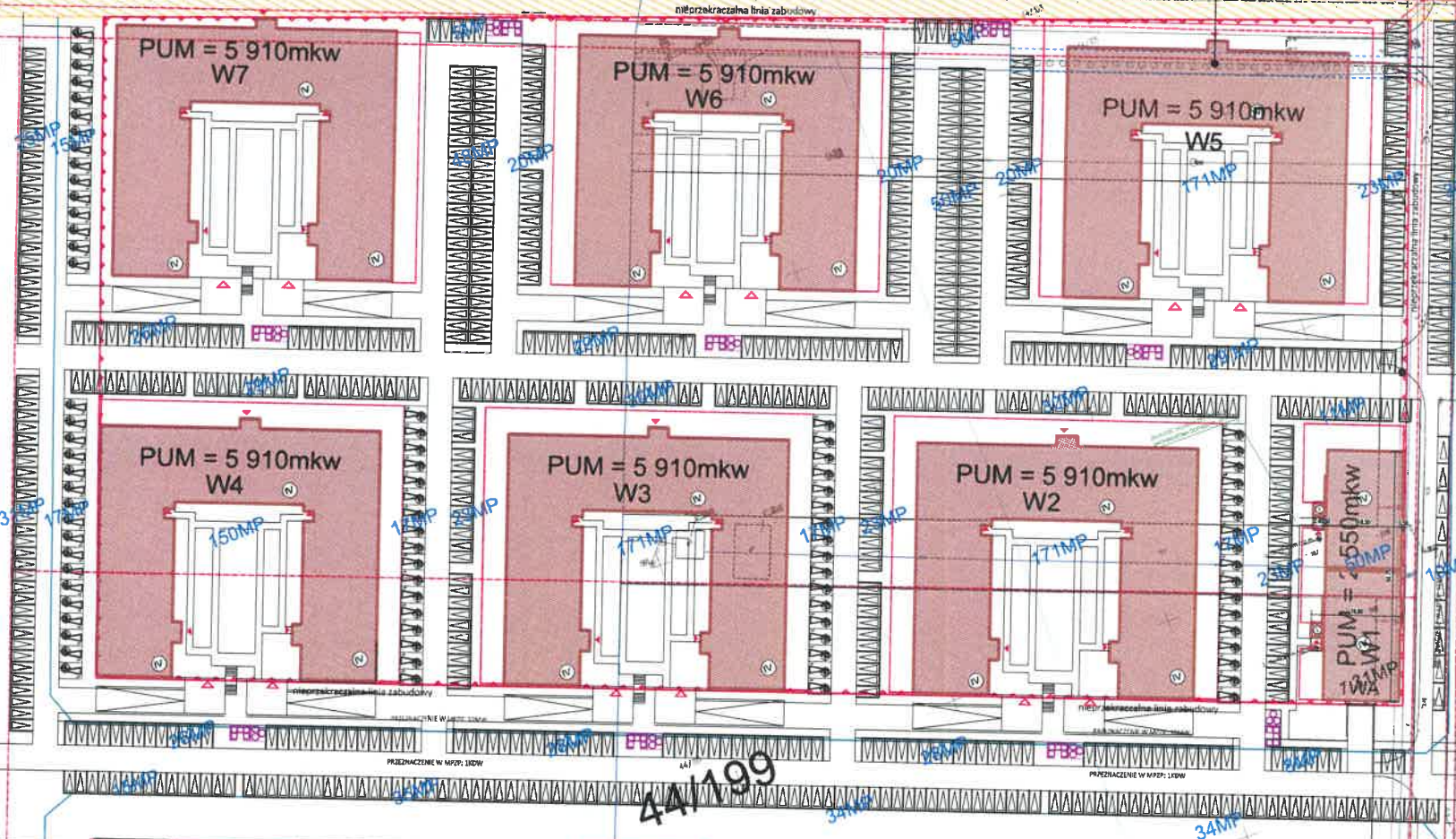




PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA

TERENU  
wersja 3

SKALA 1:1000



Bilans terenu bez platformami parkingowymi\_wersja 3

	ilość mieszkań	zapotrzebowanie na m.p	m.p w hall	ilość m.p. potrzebnych na terenie	PUM [mkw]
W1 "I"	58	116	50	66	2 550
W2 "U"	143	286	171	115	5 910
W3 "U"	143	286	171	115	5 910
W4 "U"	143	286	150	136	5 910
W5 "U"	143	286	171	115	5 910
W6 "U"	143	286	161	123	5 910
W7 "U"	143	286	132	154	5 910
<b>Suma</b>	<b>916</b>	<b>1832</b>	<b>1006</b>	<b>826</b>	<b>38 010</b>

PUM = 38 010 mkw

ilość mieszkań - 916  
ilość m.p. na terenie - 831  
ilość m.p w hall - 1006  
sumy m.p - 1 837  
platformy - 0



**kreujemy**  
pracownia architektoniczna

tel. 509 72 47 73  
723 00 30 90  
ul. Dąbowa 78/124  
NOWY DWÓR MAZOWIECKI  
www.kreujemy.com.pl

INWESTOR	HREIT S.A., ul. Jana I Jędrzeja Śniadeckich 10, 00-656 Warszawa
ADRES INWESTYCJI	ul. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego, 05-135 Wieliszew, dz. nr ew. 44/95; 44/100; 44/198; 44/199; 44/105; 44/103, z obrębu Wieliszew PGR, jedn. ew. 140805_2
OBIEKT	KOMPLEKS BUDYNKÓW MEIŁORODZINNYCH
FAZA	PROJEKT BUDOWLANY
TEMAT	PZT - JEDNOSTKA 10.MW
SKALA	1:1000 420/297 KWIECIEŃ 2022 NR RYS. A1.



L.p.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/11/373/2013 Rady Gminy Wieliszew z dnia 5 grudnia 2013 roku oraz Uchwały Nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r.	MPZP z dnia 27 czerwca 2013 r. Uchwała Rady Gminy Wieliszew XXXIII/342/2013	MPZP z dnia 28 kwietnia 2022 r. Uchwała Rady Gminy Wieliszew NR XLIV/440/2022
1	2	3	4
1.	Ustala się następujące maksymalne wysokości nowej zabudowy: - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 16 m i 4 kondygnacje nadziemne,	dla zabudowy mieszkalnej, mieszkalno- usługowej : do 15 m do 4 kondygnacji nadziemnych oraz jedna kondygnacja podziemna,	ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 12m, maksymalnie 3 kondygnacje naziemne
2.	Dopuszcza się zwiększenie powyższych maksymalnych wysokości budynków usługowych oraz budynków mieszkaniowych wielorodzinnych - w przypadku wyznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lokalnej dominanty.		
3.	Ustala się minimalny udział terenu biologicznie czynnego bilansowany w ramach działki inwestycyjnej objętej pozwoleniem na budowę: - dla zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowo - usługowej: 25%,	Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej 30%	Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej 40%
4.	Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w garażach, w tym ew. podziemnych i na parkingach terenowych - bilansowana w ramach działki inwestycyjnej objętej pozwoleniem na budowę: - dla zabudowy wielorodzinnej: 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie,	minimum 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,	minimum 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny, powiększyć o dodatkowe 10% miejsc ogólnodostępnych. Stanowiska postojowe dla rowerów: 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny.
5.		maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 1,6	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 1,2
6.		minimalny wskaźnik intensywności zabudowy : 0,8	minimalny wskaźnik intensywności zabudowy : 0,1
7.		maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej : 40%	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej : 30%
8.		w zakresie gazociągów wysokiego ciśnienia ustala się obowiązek przestrzegania ograniczeń, wynikających z przepisów odrębnych, w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów znajdujących się w strefach bezpieczeństwa gazociągów wysokiego ciśnienia o szerokościach 30 m dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia #500 (po 15m od osi gazociągu)	ustala się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 o szerokości 30,0 m, po 15,0 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach, w której: zakazuje się lokalizacji budynków, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu oraz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu,
9.			zakazuje się lokalizacji naziemnych, wolnostojących parkingów wielopoziomowych
10.			nakazuje się nasadzenia drzew w formie alei o szerokości co najmniej 4,0m, z wyłączeniem zjazdów oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z rysunkiem planu, w sposób zapewniający naturalną vegetację drzew i krzewów
11.		minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację oraz wód powierzchniowych na danym terenie, w stosunku do powierzchni działki budowlanej	powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; powierzchnia biologicznie czynna wyrażona jest jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, za powierzchnię biologicznie czynną w szczególności nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych <b>(odpada nam teren na patio nad garażem!)</b>
12.	U - zabudowa usługowa	3U - zabudowa usługowa nieuciążliwa	1UO - teren usług oświaty



13.			dodatkowo wprowadzono zieleńce uniemożliwiające zabudowę, teren na którym przebiega infrastruktura podziemna w projektowanej drodze został przeznaczony pod zabudowę (która de facto tam się nie zmieści), zaś droga została przecięta co wiąże się z koniecznością przebudowy całej podziemnej infrastruktury.
14.			od strony północnej wprowadzono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową oznaczoną jako 1MW/U, 2MW/U