

UCHWAŁA NR V/94/11
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA
z dnia 28 kwietnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 79/10
w obrębie wsi Długoleka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w nawiązaniu do Uchwały XXIX/341/09 Rady Gminy Długoleka z dnia 29 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 79/10 w obrębie wsi Długoleka, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długoleka, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/69/97 z dnia 24 listopada 1997 r. (z późn. zm.), Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka zatwierdzonego uchwałą nr XXII/581/2005 Rady Gminy Długoleka z dnia 31 marca 2005 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 80 z dnia 06.05.2005 r., poz. 1763), dla działki nr 79/10, zwaną dalej "MPZP DŁUGOLEKA 79/10", której obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) rysunku planu, w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) przepisów ogólnych określonych w niniejszym rozdziale;
- 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania i podziału terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 4) zasad budowy, modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji określonych w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale 4 niniejszej uchwały;
- 6) ustaleń w zakresie lokalizacji celów publicznych, zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej określonych w rozdziale 5 niniejszej uchwały;
- 7) zasad ochrony, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody i środowiska określonych w rozdziale 6 niniejszej uchwały;
- 8) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określonych w rozdziale 7 niniejszej uchwały;
- 9) przepisów końcowych określonych w rozdziale 8 niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu, obowiązujący w zakresie:

- a) granicy obszaru objętego planem,
- b) funkcji terenów,
- c) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o 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.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);

3) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;

4) funkcji wiodącej - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:

- a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla funkcji wiodącej muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,
- b) na danym terenie takie formy zagospodarowania należy zrealizować w ilości przynajmniej 60% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 60% powierzchni działki;

5) funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, dopuszczone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej):

- a) w formie funkcji wbudowanej na maksymalnie 40% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanego obiektu,
- b) w formie zainwestowania niekubaturowego na maksymalnie 40% powierzchni działki,
- c) w formie osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej nie więcej niż 40% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich budynków lokalizowanych na działce,
powyższe parametry należy liczyć łącznie dla wszystkich funkcji uzupełniających;

6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni, jaką zajmuje budynek wraz z konstrukcją, ociepleniem oraz innymi elementami budynku - na styku z powierzchnią terenu, do powierzchni działki, na której jest usytuowany;

7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony

określonej w planie (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu). Powyższa zasada nie dotyczy części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej w planie linii zabudowy o więcej niż 2 m. W przypadku schodów do budynku, pochylni itp. dopuszcza się odstępstwo od określonej w planie linii zabudowy o maksymalnie 1,2 m;

- 9) nieuciążliwych usługach – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym oraz powiązaną z nią działalność produkcyjną - z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;
- 11) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania a także usługi administracji;
- 12) komunikacji wewnętrznej - należy przez to rozumieć drogi dojazdowe do poszczególnych działek oraz obiektów - o szerokości minimalnie 4,5 m - budowa i utrzymanie ww. terenu należy do zarządcy lub właścicieli nieruchomości;
- 13) urządzeniach i obiektach pomocniczych - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego, elementów komunikacji tj.: dojścia, parkingi, garaże itp. oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów zgodnie z funkcją wiodącą lub uzupełniającą terenu;
- 14) parametrach elewacji - należy przez to rozumieć parametry składające się na postrzeganie obiektu tj.:
 - a) wysokość elewacji rozumiana jako maksymalna dopuszczalna odległość od najwyższej położonej kalenicy dachu (bez anten, kominów itp.) do projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku (parametr nie dotyczy części budynku zlokalizowanych poniżej otaczającego terenu),
 - b) szerokość elewacji rozumiana jako maksymalna dopuszczalna odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku (wraz z ociepleniem).

Rozdział 2

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I PODZIAŁU TERENU

§ 3. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **zabudowa mieszkaniowa o charakterze jednorodinnym**, przy czym za zgodne z ww. funkcją uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) lokalizację niskointensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (do 4 mieszkań włącznie),
 - c) lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych,
 - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielenie działek pod ww.

komunikację,

e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2) funkcje uzupełniające - nie dopuszcza się;

3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,

b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się tylko w formie i gabarytach nawiązujących do sąsiadującej zabudowy jednorodzinnej, przy czym w budynkach dopuszcza się maksymalnie do 4 mieszkań włącznie,

c) usługi komercyjne nieuciążliwe dopuszcza się pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- dopuszcza się usługi w formie wbudowanej w budynki, pod warunkiem lokalizacji takiej formy zainwestowania tylko na pierwszej kondygnacji nadziemnej,

- dopuszcza się usługi w formie osobnego obiektu, przy czym powierzchnia użytkowa takiego obiektu nie może być większa niż powierzchnia użytkowa obiektów mieszkaniowych na działce,

d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki,

e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. 25% powierzchni działki,

f) parametry elewacji:

- wysokość budynków maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia, jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,

- szerokości elewacji nie określa się,

g) w zakresie parametrów dachów:

- dachy dwu - lub wielospadowe o symetrycznych połaciach (kąt nachylenia 35o - 45o), kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę,

dopuszcza się odstępstwo od powyższych parametrów dla takich elementów jak - tarasy, wieże, wykusze, lukarny, jednak nie więcej niż dla 25% powierzchni dachu,

h) przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej,

- 4 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji wewnętrznej,

i) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych docelowa powierzchnia działki powinna wynosić min. 800 m²,

b) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),

c) powyższe zasady nie dotyczą działek:

- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 4,5 m,
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
- wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej;

5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

Rozdział 3

ZASADY BUDOWY, MODERNIZACJI I ROZBUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów wskazanych pod komunikację.

2. Obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z ulicy znajdującej się po wschodniej stronie obszaru objętego planem (ul. Ptasia).

Rozdział 4

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 5. 1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.

2. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia technicznego przebiegały w liniach rozgraniczających ulic. W przypadku braku możliwości wykonania sieci jw. dopuszcza się prowadzenie sieci w przylegających do ulic terenach - za zgodą ich właścicieli lub użytkowników wieczystych - na zasadach określonych w stosownych aktach prawa.

3. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę z istniejącego wodociągu wiejskiego (po rozbudowie).

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny.

6. Zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie indywidualne lub zdalczynne - z zastosowaniem następujących zasad:

- 1) zaleca się odnawialne źródła energii tj. energia słoneczna, energia geotermiczna (pompy ciepła itp.), biomasa (w tym drewno);
- 2) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności tj. powyżej 90%;
- 3) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu węgla i jego pochodnych pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności tj. powyżej 80%.

7. Unieszkodliwienie odpadów stałych (na podstawie zawartej umowy) poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.

8. Dla całego terenu w granicach opracowania przewiduje się system grupowego oczyszczania ścieków do kanalizacji gminnej oraz oczyszczalni ścieków.

Rozdział 5

USTALENIA W ZAKRESIE LOKALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH, ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ ORAZ REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 6. 1. W zmianie planu nie wskazuje się terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, w związku z czym nie określa się wymagań, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 5 ustawy.

2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających terenu o funkcji mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN - pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych.

Rozdział 6

ZASADY OCHRONY, GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY I ŚRODOWISKA

§ 7. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

§ 8. 1. Na gruntach wokół realizowanych inwestycji zaleca się oszczędne planowanie powierzchni utwardzonej z uwagi na ograniczone możliwości odprowadzania nadmiaru wód opadowych do cieków i urządzeń melioracyjnych.

2. Dla gruntów zdrenowanych istnieje obowiązek przebudowy systemu drenarskiego po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym do spraw melioracji.

§ 9. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się standardy akustyczne określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

2. Z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 7

ZASADY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 10. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 8

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11. Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12. Na obszarze objętym zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/581/2005 Rady Gminy Długołęka z dnia 31 marca 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 6 maja 2005 r. Nr 80, poz. 1763).

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy


Anna Chmielewska

Załącznik nr 1
do uchwały Nr V/94/11
Rady Gminy Długołęka
z dnia 28 kwietnia 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Rysunek planu

Załącznik nr 2
do uchwały Nr V/94/11
Rady Gminy Długołęka
z dnia 28 kwietnia 2011 r.
Zalacznik2.doc

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Załącznik nr 3
do uchwały Nr V/94/11
Rady Gminy Długołęka
z dnia 28 kwietnia 2011 r.
Zalacznik3.doc

Rozstrzygnięcie o 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

Załącznik nr 2 do uchwały Nr V/94/11
Rady Gminy Długoleka z dnia 28 kwietnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 79/10
w obrębie wsi Długoleka**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Długoleka stwierdza, że w wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 79/10 w obrębie wsi Długoleka, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 stycznia 2011 r. do 14 lutego 2011 r.

W związku z tym Rada Gminy odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Anna Chmielewska

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt. 3 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jt. Dz. U z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 79/10 w obrębie wsi Długoleka będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju gminy Długoleka.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Anna Cieliewska



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
NR NK-N.4131.464.2011.MG

J. Ustuba
9.06.11

URZĄD GMINY w Długoleści	
wpł. dnia	2011-06-08
Nr	13485/6/2011

Wrocław, dnia 3 czerwca 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

w sprawie uchwały Rady Gminy Długoleśka z dnia 28 kwietnia 2011 roku nr V/94/11 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 79/10 w obrębie wsi Długoleśka

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) Wojewoda Dolnośląski – Organ Nadzoru nad jednostkami samorządu terytorialnego

stwierdza nieważność

§ 3 pkt 4 uchwały Rady Gminy Długoleśka z dnia 28 kwietnia 2011 roku nr V/94/11 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 79/10 w obrębie wsi Długoleśka.

Uzasadnienie

W dniu 28 kwietnia 2011 roku Rada Gminy Długoleśka podjęła uchwałę nr V/94/11 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 79/10 w obrębie wsi Długoleśka. Uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 5 maja 2011 roku.

Organ nadzoru w trakcie postępowania nadzorczego stwierdził, że § 3 pkt 4 uchwały został podjęty z istotnym naruszeniem art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm. – zwana dalej ustawą), art. 93 ust. 1 i 2 oraz art. 100 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., Nr 110, poz. 651 ze zmianami), a także art. 7 i 94 Konstytucji.

Podstawą podjęcia przedmiotowej uchwały był m. in. art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym 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. Wskazaną normę kompetencyjną należy interpretować w powiązaniu z art. 7 i 94 Konstytucji. Wedle art. 7 Konstytucji organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Przepis ten ściśle koresponduje z art. 94 Konstytucji, stosownie do którego organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów. Zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa.

W ramach ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości Rada postanowiła w § 3 pkt 4 uchwały:

„a) przy wydzielania nowych działek budowlanych docelowa powierzchnia działki powinna wynosić min. 800 m²,

b) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),

c) powyższe zasady nie dotyczą działek:

- wydzielonych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 4,5 m,
- wydzielonych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
- wydzielonych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.”.

W ocenie organu nadzoru Rada wprowadzając powyższą regulację dokonała w treści przedmiotowego planu ustaleń dotyczących tzw. podziału geodezyjnego, czyli podziału, o którym mowa w art. 93 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W odniesieniu do terenu MN przepisy uchwały zawierają jedynie postanowienia w zakresie podziału: określenie parametrów działek po podziale i sposób przebiegu linii podziału. Ponadto istotą scalenia i podziału jest przekształcenie niekorzystnie ukształtowanych nieruchomości w celu umożliwienia ich wykorzystania i zainwestowania zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym. Proces scalenia i podziału zachodzi wówczas, jeżeli zgodnie ze wskazaniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego postępowaniem tym obejmuje się większą ilość nieruchomości, a wydzielone działki w wyniku podziału zawierają się w granicach nieruchomości sprzed podziału. Należy w tym miejscu zauważyć, że niniejszy plan obejmuje obszar tylko jednej działki. Dlatego też wprowadzanie jakichkolwiek zasad odnoszących się do scalenia i podziału nieruchomości jest bezprzedmiotowe. Fakt ten utwierdza organ nadzoru w przekonaniu, że wprowadzone regulacje dotyczą w istocie podziału nieruchomości. O ile szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości mogą być określone w planie miejscowym, o tyle żaden przepis prawa nie upoważnia rady do umieszczenia w takim planie zasad podziału. Zwłaszcza takim przepisem nie jest art. 93 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który nie uzależnia podziału nieruchomości od wydzielenia przez radę gminy w miejscowym planie działek i wprowadzenia stosownych parametrów w tym zakresie, lecz jedynie od zgodności z jego postanowieniami odnoszącymi się do ogólnych dyrektyw kształtowania ładu przestrzennego, determinującymi w pewien sposób wykonywanie prawa własności.

Artykuł 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z pkt 8 ww. przepisu ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem. W zależności od potrzeb w miejscowym planie określa się granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (art. 15 ust. 3 pkt 1 powołanej ustawy). Należy podkreślić w tym miejscu, że art. 15 ust. 2 ustawy określa elementy obligatoryjne, zaś art. 15 ust. 3 elementy fakultatywne planu.

Z kolei § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587) precyzuje, że ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Zgodnie zaś z art. 15 ust. 1 ustawy, wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W tym przypadku przepisem odrębnym jest art. 102 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym gmina może dokonać scalenia i podziału nieruchomości, a szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa plan miejscowy. Z kolei w myśl art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo gdy o scaleniu i podziału wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczystości posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.

Warto zauważyć, że sporządzanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z „przepisami odrębnymi” to również uwzględnienie zasady, zgodnie z którą „akty prawa miejscowego nie mogą regulować materii należących do przepisów wyższego rzędu i nie mogą być sprzeczne z nimi” (wyrok NSA z dnia 16 marca 2001 r., IV SA 385/99, LEX nr 53377).

Zdaniem organu nadzoru, o ile ustawodawca zobowiązał organy gminy realizujące procedurę planistyczną do określenia w planie miejscowym zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o tyle nie przyznał tym organom kompetencji do stanowienia zasad podziału nieruchomości. Należy przy tym podkreślić, że zarówno postępowanie podziałowe jak i scaleniowo - podziałowe stanowią przedmiot uregulowań ustawy o gospodarce nieruchomościami. W dziale III rozdziale 1 tej ustawy mowa jest o podziałach nieruchomości, a w rozdziale 2 o scalaniu i podziale nieruchomości. Podkreślenia wymaga także, że obydwie te postępowania znacznie się od siebie różnią.

Co jednak dla potrzeb niniejszych rozważań jest najważniejsze, ustawodawca wprost wskazuje na konieczność uwzględnienia warunków wprowadzonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyłącznie w przypadku scalania i podziału nieruchomości. W art. 102 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stwierdza bowiem, że gmina może dokonać scalenia i podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 101 ust. 1 tej ustawy. Szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa plan miejscowy, co wiąże się ściśle ze wskazanymi wyżej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, upoważniającymi organy gminy do zamieszczania tego typu regulacji w planie miejscowym. W przypadku postępowania podziałowego w art. 93 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca stwierdza natomiast, że podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W razie braku tego planu stosuje się przepisy art. 94. Zgodność z ustaleniami planu, o których mowa w tym przepisie nie oznacza uprawnienia do zamieszczania w planie warunków podziału – owe ustalenia mogą dotyczyć wyłącznie przeznaczenia terenu i możliwości jego zagospodarowania, o czym rozstrzyga sam ustawodawca, stwierdzając w art. 93 ust. 2, że zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 stycznia 2011 r., sygn. akt II OSK 2235/10, wyjaśnił, że to wójt gminy jest organem właściwym do podziału nieruchomości. Miejscowy plan nie jest aktem przeznaczonym do dokonywania takich rozstrzygnięć o charakterze indywidualnym. Tym samym Rada nie jest uprawniona do udzielania w swych uchwałach wytycznych wiążących wójta przy wykonywaniu jego ustawowych kompetencji, chyba że inaczej stanowi przepis szczególny. Plan zagospodarowania przestrzennego nie jest zatem częścią procedury rozgraniczenia, a jego rola w dokonywaniu podziału działek jest ograniczona do określania przeznaczenia części terytorium gminy. W ustalaniu przeznaczenia terenu i możliwości zagospodarowania nie mieści się określenie wielkości działek jakie mogą podlegać podziałowi, bądź być efektem rozgraniczenia. Innymi słowy, nie można w planie wiążąco ustalać granic działek po podziale, dopuszczalnej ich wielkości czy innych parametrów, a także wielkości działek, które mogą być dzielone, ani decydować o dopuszczalności podziału.

Zdaniem organu nadzoru powyższe potwierdza, że organy gminy w ramach posiadanego władztwa planistycznego nie dysponują uprawnieniem do określania dodatkowych, szczegółowych zasad, jakim miałyby podlegać ewentualny podział nieruchomości. Należy mieć na względzie, że skoro własność jest chroniona konstytucyjnie, a jej ograniczenia mogą wynikać wyłącznie z ustaw, to brak odpowiedniej normy kompetencyjnej wyłącza możliwość kształtowania przez organ administracji publicznej sposobu wykonywania tego prawa. Z tego samego względu przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mogą podlegać wykładni rozszerzającej.

W świetle powyższych rozważań stwierdzenia wymaga fakt, że § 3 pkt 4 przedmiotowej uchwały stanowi zasady podziału nieruchomości. Dodatkowo zapis uchwały zatytułowany jako zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie zawiera wszystkich wymaganych elementów określonych w § 4 pkt 8 rozporządzenia. Odnosnie zapisu § 3 pkt 4 uchwały, o tym, że są to faktycznie zasady podziału geodezyjnego świadczy wielokrotne posłużenie się pojęciem wydzielania działek. W tym kontekście jeszcze raz trzeba podkreślić, że w ramach planu miejscowego rada gminy nie jest upoważniona do stanowienia o zasadach podziału geodezyjnego. Ponadto należy zwrócić uwagę, że na mocy art. 100 ustawy o gospodarce nieruchomościami to Rada Ministrów (a nie rada gminy w ramach planu miejscowego) jest upoważniona do stanowienia w drodze rozporządzenia o sposobie i trybie dokonywania podziałów nieruchomości. Korzystając z tego uprawnienia Rada Ministrów wydała w dniu 7 grudnia 2004 roku rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r., Nr 268, poz. 2663). Tym samym zakwestionowany zapis § 3 pkt 4 uchwały podjęt został z wkroczeniem w kompetencje Rady Ministrów.

Ustawodawca w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postanowił, że naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Jak podkreśla Z. Niewiadomski w Komentarzu do art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz. Pod redakcją prof. Z. Niewiadomskiego. 2 wydanie), s. 255-256, „w przypadku uchwały w sprawie przyjęcia studium bądź planu miejscowego, nieważnością uchwały w całości lub w części skutkować będzie istotne naruszenie trybu sporządzania, ale już każde naruszenia zasad sporządzania studium oraz każde naruszenie właściwości organów, co stanowi odmienne rozwiązanie od generalnie przyjętego w ustawie o samorządzie gminnym.”.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 27 października 2008 r., sygn. akt II SA/Kr 114/08, wskazał, że „Zasady sporządzania planu miejscowego rozumiane są jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy dotyczące m.in. zawartych w akcie planistycznym ustaleń.”. Podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 4 grudnia 2008 r., sygn. akt II SA/Bk 585/08, odnosząc się do zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego określił, że „Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, związanej ze sporządzaniem takiego aktu, a więc: zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna, inne załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. W odniesieniu do planu miejscowego jego zawartość określają (część tekstowa i graficzna, prognoza oddziaływania na środowisko) art. 15 ust. 1, art. 17 pkt 4 i art. 20 ust. 1, przedmiot (a więc wprowadzane ustalenia) określa art. 15 ust. 2 i 3, natomiast standardy dokumentacji planistycznej (materiały planistyczne, skalę opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobów dokumentowania prac planistycznych) określa wydane na podstawie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 16 ust. 2 ustawy rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że § 3 pkt 4 uchwały, zawierający procedurę podziału nieruchomości, narusza art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm. – zwana dalej ustawą), art. 93 ust. 1 i 2 oraz art. 100 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., Nr 110, poz. 651 ze zmianami), a także art. 7 i 94 Konstytucji. Tym samym zasadne jest stwierdzenie jego nieważności.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru - Wojewody Dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje ich wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski

A.M.S.

Aleksander Marek Skorupa