DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 6 maja 2022 r.

Poz. 1036

Podpisany przez:
Anna Zacharia; LUW
Data: 06.05.2022 15:28:50

UCHWAŁA NR LII/470/2022
RADY MIEJSKIEJ NOWOGRODU BOBRZAŃSKIEGO

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Kotowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Kotowice.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

3. Uchwała niniejsza:

1) jest zgodna z uchwałą nr XXXIX/369/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 16 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Kotowice;

2) nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Nowogród Bobrzański przyjętego uchwałą NR XXXV/328/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 29 kwietnia 2021 r.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust.1;

2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów kubaturowych, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5 m elementy wystające poza lico ściany, np:

balkony, ryzality, wykusze, zadaszenia i okapy, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) symbole określające przeznaczenie terenów;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zasięg stref ochronnych terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe
Oddział 1.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

1) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową, w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych w przepisach szczegółowych uchwały;

2) ustala się realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych z użyciem opraw oświetleniowych jednolitych w ciągach poszczególnych odcinków dróg.

2. Dla terenów, na których zgodnie z ustaleniami planu nie ma możliwości wprowadzania zabudowy, nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy.

Oddział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się następujące parametry ochrony akustycznej, zgodne z zakresem określonym przepisach odrębnych, dla terenów o symbolach:

1) MN- jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) R- w przypadku lokalizowania na tych terenach zabudowy, jak dla zabudowy zagrodowej.

2. Dla terenów objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących:

1) zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się zasięg stref ochronnych terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w granicach tożsamych z zasięgiem granic terenu o tym przeznaczeniu zgodnie z rysunkiem planu.

Oddział 3.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny:

1) drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,

2) dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD.

2. w granicach przestrzeni publicznych;

1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni;

2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych.

Oddział 4.
Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) parterowych budynków gospodarczych, wiat i garaży na zapleczu działek,

c) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zieleni urządzonej;

3) następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.80,

b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.10,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00m,

e) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci mieszczącym się w granicach 0°-45° dla budynków mieszkalnych, dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

f) zabudowa w formie wolnostojącej, bliźniaczej.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny rolnicze,

b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;

2) lokalizację:

a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,

b) budynków gospodarczych,

c) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zieleni urządzonej;

3) następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.80,

b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.10,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00m,

e) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci mieszczącym się w granicach 0°-45° dla budynków mieszkalnych, dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1OZE ustala się:

1) przeznaczenie terenu: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

2) lokalizację:

a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW w formie instalacji fotowoltaicznych,

b) zabudowy służącej obsłudze urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł

c) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zieleni urządzonej;

3) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł w formie:

a) spalarni,

b) biogazowni;

4) następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.90,

b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.20,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,00m.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL ustala się:

1) przeznaczenie terenu: lasy;

2) zakaz zabudowy.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna zbiorcza;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące,

b) infrastruktura techniczna;

3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach władania zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne dojazdowe;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące,

b) infrastruktura techniczna;

3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach władania zgodnie z rysunkiem planu.

Oddział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie oraz scalanie i podział nieruchomości.

3. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące parametry działek przeznaczonych pod zabudowę:

1) minimalny front działki: 20,0 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 800 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90^o z tolerancją do 25^o;

4. podane w pkt 1 i 2 parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu i komunikacji;

5. dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i dróg.

Oddział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z:

1) drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,

2) dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD.

2. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej, zieleni, zjazdów;

3. za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- rowerowych i chodników;

4. dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m.

§ 16. 1. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych, w formie garaży i stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej, w minimalnej ilości:

1) dla nowych budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowisko postojowe;

2) dla terenów lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW: 2 stanowisko postojowe z placem manewrowym o minimalnej powierzchni 200 m^2.

2. Stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

Oddział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym na następujących zasadach:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDD;

2) na pozostałych terenach, w przypadku braku możliwości ich lokalizacji na terenach wymienionych w pkt 1- z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) zabrania się lokalizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

§ 18. W zakresie sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę do celów użytkowych i przeciwpożarowych:

1) ustala się dostawę wody z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się ujęcia własne, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 19. W zakresie sieci i urządzeń służących do odprowadzania ścieków dopuszcza się:

1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji,

2) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 20. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej i istniejących odbiorników,

b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony teren w granicach działki,

b) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych, studniach chłonnych oraz za pomocą innych rozwiązań technicznych służących do tego celu.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej i napowietrznej sieci elektroenergetycznej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych;

2) zakazuje się budowy:

a) turbin wiatrowych,

b) biogazowni.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń dystrybucyjnej sieci gazowej;

2) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz do celów grzewczych.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

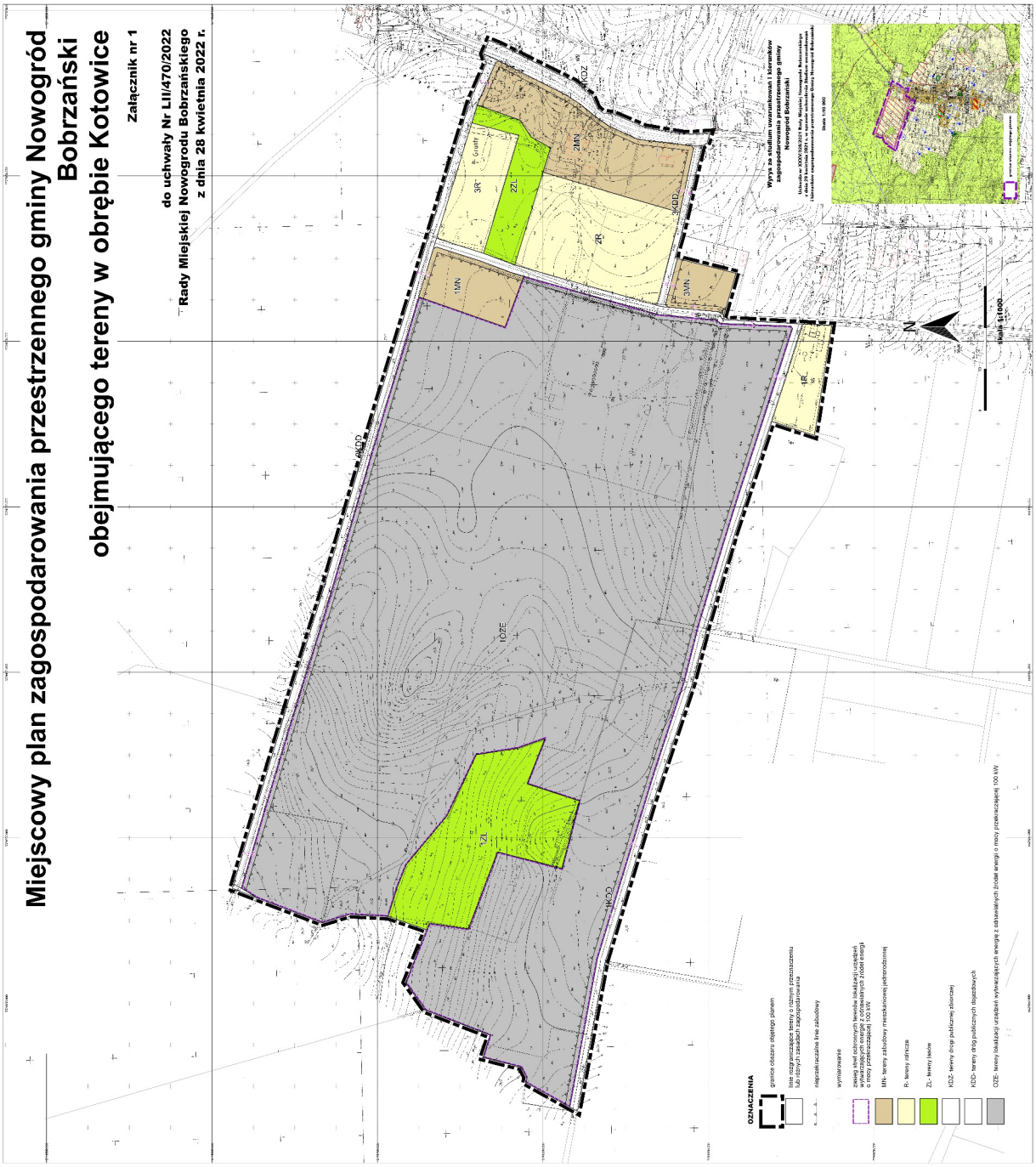
§ 24. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 25. Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Zastępca Przewodniczącego Rady
Henryk Majdański


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański
obejmującego tereny w obrębie Kotowice
Załącznik nr 1
do uchwały Nr LII/470/2022
Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego
z dnia 28 kwietnia 2022 r.
OZNACZENIA
granice obszaru objętego planem
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
nieprzekraczalna linia zabudowy
wymiarowanie
strefa ziemi ochronnych banków składowej i uzupełnij wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW
MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
R- tereny rolnicze
ZL- tereny lasów
KDZ- tereny dróg publicznej zbiorczej
KDD- tereny dróg publicznych dojazdowych
OZE- tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW
Wyrys na arkuszu nr 1 i 2 arkuszu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański
Skala 1:1000
1MN
2MN
3MN
1OZE
2R
3R
1R
1ZL
2ZL
1KDD
2KDD
3KDD
1KDZ
2KDZ
N

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/470/2022
Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Przyjmuje się następujące rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Kotowice, wynikające z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503):

w związku z brakiem uwag złożonych w wyznaczonym przez Burmistrza terminie nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/470/2022
Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1) budowa dróg,

2) budowa infrastruktury technicznej.

§ 2. Realizacja inwestycji zostanie sfinalizowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/470/2022

Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Elektronicznie podpisany przez:
Katarzyna Kis; LUW
dnia 7 lipca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IB-I.4131.4.2022.PPRZ WOJEWODY LUBUSKIEGO

z dnia 7 lipca 2022 r.

Rada Miejska Nowogrodu Bobrzańskiego

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) stwierdzam nieważność uchwały Nr LII/470/2022 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Kotowice w części:

- § 11 pkt 2 uchwały
- § 16 ust. 2 uchwały

Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa we wstępie, Rada Miejska Nowogrodu Bobrzańskiego uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmujący tereny w obrębie Kotowice. Uchwała wraz z dokumentacją planistyczną wpłynęła do organu nadzoru w dniu 09 maja 2022 r., przy czym kompletną dokumentację planistyczną Wojewoda Lubuski otrzymał w dniu 13 czerwca br.

W toku badania legalności przedmiotowego aktu planistycznego organ nadzoru stwierdził, iż uchwała w istotny sposób narusza przepisy prawa.

Katalog spraw regulowanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego normuje artykuł 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym zawartość ust. 2 jest normowana w planie obowiązkowo, natomiast kwestie wskazane w ust. 3 określa się w nim w zależności od potrzeb. Uszczegółowieniem do art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest §4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W doktrynie wskazuje się, iż "użycie w art. 15 ust. 2 zwrotu, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo elementy w nim wymienione, nie oznacza niedopuszczalności w uzasadnionych przypadkach odstępstw od tej zasady. Przepis ten należy bowiem rozumieć w ten sposób, iż określenie w planie miejscowym danych z tego przepisu jest obowiązkowe wówczas, gdy zachodzi taka potrzeba i konieczność. Przy ocenie, czy taka potrzeba oraz konieczność w określonym przypadku zachodzą, należy brać pod uwagę charakterystykę terenu, funkcję i sposób zagospodarowania terenu i charakter zabudowy. Jeżeli zatem stan faktyczny obszaru objętego planem nie daje podstaw do zamieszczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń, o których mowa w art. 15 ust. 2, ich brak nie może stanowić o jego niezgodności z prawem (...). W przypadku odstąpienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego od określenia któregokolwiek z elementów wymienionych w art. 15 ust. 2 na organie planistycznym spoczywa obowiązek wykazania zbędności danej regulacji, np. w uzasadnieniu uchwały" (A. Kosicki, Komentarz aktualizowany do art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, teza 9, LEX/el.; por. też powołane tam orzecznictwo). Niemniej brak któregokolwiek z wymaganych ustaleń - w tym ustaleń, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. - jeżeli miał istotny wpływ na treść planu miejscowego, może stanowić naruszenie art. 28 u.p.z.p. skutkujące stwierdzeniem jego nieważności, gdyż prowadzić może do zaburzenia ładu przestrzennego na całym terenie objętym planem bądź też wręcz do jego niewykonalności.

Jednym z obligatoryjnych elementów planu jest określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich

realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów oraz zgodnie z §4 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury również wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.

Rada Miejska Nowogrodu Bobrzańskiego w przedmiotowej uchwale nie określiła powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla żadnego z terenów objętych miejscowym planem, bez wskazania powodu odstąpienia od określenia wyżej wymienionego parametru.

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 lipca 2014 r. art. 15 ust. 2 pkt 6 stanowi, iż w planie miejscowym określa się obowiązkowo również m.in. minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. Przepis ten został zmieniony ustawą z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy - Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2013 r. poz. 1446), którą jednocześnie znowelizowano m.in. art. 8 ustawy - Prawo o ruchu drogowym, który określa przesłanki i procedurę wydawania kart parkingowych osobom niepełnosprawnym oraz dodano art. 12a w ustawie o drogach publicznych. Zgodnie z brzmieniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sprzed nowelizacji, w planie miejscowym określało się jedynie obowiązkowo minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji. Wskazana ustawa nowelizująca wprowadziła obowiązek określenia w planie dodatkowo miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Z wykładni językowej art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. wynika, że skoro organ planistyczny ma obowiązek określić minimalną liczbę miejsc do parkowania i "w tym" miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, to nie jest wystarczające samo dopuszczenie w planie możliwości realizacji takich miejsc, lecz konieczne jest określenie w planie również minimalnej liczby tych miejsc (podanie wskaźników pozwalających na jej ustalenie) - wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 lipca 2017 r., sygn. akt II OSK 2828/15.

W tym miejscu wskazać należy, iż w orzecznictwie sądowym znaleźć można zarówno pogląd, że prawidłową realizacją obowiązku nałożonego mocą znowelizowanego art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy będzie już wskazanie, że w ramach dopuszczonej minimalnej liczby miejsc do parkowania przewidziane zostały miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, (wyrok WSA z dnia 6 listopada 2015r. sygn. akt II SA/Wr 560/15), jak również pogląd, iż na organie stanowiącym jednostki samorządu terytorialnego ciąży nie tylko konieczność ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalnej ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz również określenia minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (wyroki NSA sygn. akt II OSK 432/16 z dnia 7 listopada 2017r., sygn. akt II OSK 2828/15 z dnia 7 lipca 2017).

W realiach niniejszej sprawy Gmina Nowogród Bobrzański, wskazała iż na obszarach objętych planem wyznaczać należy miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych. Tym samym rada postanowiła, iż dokładne wyliczenie liczby tych miejsc dla poszczególnych inwestycji nie nastąpi w planie miejscowym, lecz pozostawione zostanie innym organom w trybie art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1376 z późn. zm.).

W myśl art. 12a ust. 1 ustawy o drogach publicznych organ właściwy do zarządzania ruchem na drogach, wyznaczając miejsca przeznaczone na postój pojazdów wyznacza stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy Prawo o ruchu drogowym, zwaną dalej "kartą parkingową": 1) na drogach publicznych; 2) w strefach zamieszkania, o których mowa w art. 2 pkt 16 ustawy Prawo o ruchu drogowym; 3) w strefach ruchu, o których mowa w art. 2 pkt 16a ustawy Prawo o ruchu drogowym. Natomiast zgodnie z art. 12a ust. 2 tej ustawy stanowiska postojowe, o których mowa w ust. 1, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż: 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15; 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40; 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100; 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Analiza powyższego przepisu wskazuje, iż jest on adresowany do organu właściwego do zarządzania ruchem na drogach i dotyczy tych terenów, do których zastosowanie mają przepisy ustawy - Prawo

o ruchu drogowym (drogi publiczne, strefy zamieszkania, strefy ruchu). Nie ma on więc zastosowania na terenach, na których przepisy wspomnianej ustawy nie mają zastosowania.

Zatem w ocenie skarżącego nie można przyjąć, że w przypadku braku w planie miejscowym odrębnych regulacji w zakresie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przepis ten - jako przepis szczególny - będzie mógł mieć automatycznie zastosowanie do każdej inwestycji na terenie objętym planem.

Niezależnie od powyższego skarżący kwestionuje również inne zapisy uchwały. I tak w ocenie Wojewody w przedmiotowej uchwale doszło do przekroczenia granic władztwa planistycznego.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza prawo własności. Z kolei stosownie do zapisów ust. 3 ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jaki zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zasadę ochrony prawa własności przewiduje również Konstytucja RP stanowiąc w art. 64, iż każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia (ust.1). Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej (ust.2). Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności (ust.3).

W realiach niniejszej sprawy Rada Miejska Nowogrodu Bobrzańskiego w §11 pkt 2 uchwały dla terenu 1ZL i 2ZL wprowadziła zakaz zabudowy, który jednoznacznie przesądził o braku możliwości lokalizacji budynków i budowli związanych z gospodarką leśną. Jak wynika z dołączonej do uchwały dokumentacji planistycznej, Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Zielonej Górze czynnie uczestniczyła w toczącej się procedurze planistycznej składając wnioski do projektu miejscowego planu. Pismem z dnia 24 listopada 2021 r. (znak: ZS.2210.38.2021) RDLP wnioskowała m.in. o doprecyzowanie stwierdzeń zawartych w §11 pkt 2 poprzez dodanie zapisu po zwrocie: 2) „zakaz zabudowy" zastrzeżenia o treści: „za wyjątkiem budynków i budowli dopuszczonych przez przepisy art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach". Ostatecznie Burmistrz Nowogrodu Bobrzańskiego a następnie Rada Miejska Nowogrodu Bobrzańskiego nie przychyliła się do wniosku RDLP i nie wprowadziła wnioskowanych zapisów.

W ocenie skarżącego organ gminy, określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem, nie uzasadnił w żaden sposób dlaczego przyjął takie a nie inne rozwiązanie planistyczne wpływające na sposób wykonania prawa własności, co prowadzi tym samym do naruszenia art. 1 ust. 3 u.p.z.p. i przekroczenia granic tzw. władztwa planistycznego.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 u.p.z.p. ustalenie przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach, a art. 3 ust. 1 tejże ustawy wprost wskazuje, że zadaniem własnym gminy jest kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przepisy te stanowią podstawę do kształtowania jednego z istotnych uprawnień organów gminy jakim jest władztwo planistyczne. Władztwo planistyczne stanowi kompetencją gminy do samodzielnego i zgodnego z jej interesami oraz zapewnieniem ładu przestrzennego kształtowania polityki przestrzennej. Obejmuje ono samodzielne ustalenie przez radę gminy przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określanie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy. Uchwalając plan miejscowy najczęściej następuje wyważanie interesów: prywatnego i publicznego, co nieuchronnie prowadzi do powstawania konfliktów interesów indywidualnych z interesem publicznym. W orzecznictwie sądowo administracyjnym występuje pogląd, że władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru pełnego, niczym nieograniczonego prawa. Granicami tego władztwa są konstytucyjnie chronione prawa, w tym przede wszystkim prawo własności.

Skoro uchwalając plan miejscowy rada gminy może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma także uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji

RP, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw.

Brzmienie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie wskazuje, że "interes publiczny" nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Przyjęte w ustawie rozwiązania prawne oparte są na zasadzie równowagi interesu ogólnopaństwowego, interesu gminy i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych i interesu publicznego. Ma to szczególne znaczenie w przypadku kolizji tych interesów, w tym interesu ogólnego z interesem obywateli wynikającym np. z prawa własności nieruchomości gruntowych. Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów jakie występują w danej sprawie. Podzielić należy pogląd doktryny w kwestii istoty działania zasady wyważania przeciwstawnych interesów, w tym stanowisko podkreślające dwa elementy tej zasady: wyważanie wartości interesów i rezultat wyważenia (M.Wyrzykowski - Pojęcie interesu społecznego w prawie administracyjnym, Warszawa 1986, s.177-178, W. Szwajdler - Zagospodarowanie przestrzenne - Regulacja prawna, Wydawnictwo Comer 1995, s.125).

Aby jednak osiągnąć miarodajny rezultat wyważenia przeciwstawnych interesów konieczne jest dokonanie prawidłowego wyważenia tych interesów, a to możliwe jest jedynie w oparciu m.in. o prawidłowo ustalony stan faktyczny i prawny nieruchomości położonych na terenie objętym planem.

O przekroczeniu władztwa planistycznego można mówić jedynie wówczas, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Dlatego też gmina stanowiąc w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu terenu i sposobie jego zagospodarowania, aby wykazać, że nie nadużyła władztwa planistycznego, powinna to zamieścić w uzasadnieniu uchwały w sprawie miejscowego planu, wyjaśniającym przesłanki, którymi gmina kierowała się przyjmując konkretne rozwiązania planistyczne, wpływające na sposób wykonywania prawa własności. Uzasadnienie uchwały w sprawie miejscowego planu winno 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 (tak WSA w wyroku z dnia 28 marca 2018r., sygn. akt: II SA/Wr 579/17).

Przeprowadzona w takim zakresie kontrola zaskarżonej uchwały wykazała, że nie odpowiada ona wymogom prawa w zakwestionowanym zakresie. Z uzasadnienia do przedmiotowego aktu ani też z żadnego innego dokumentu stanowiącego dokumentację planistyczną nie wynika bowiem, dlaczego interes publiczny uzyskał prymat nad interesem prywatnym.

W toku badania legalności przedmiotowego aktu planistycznego organ nadzoru stwierdził, iż uchwała w sposób istotny narusza art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z dniem 31 października 2020 r. weszły w życie przepisy Rozdziału 5a - Zbiory danych przestrzennych ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowe regulacje wprowadzone do ww. ustawy przez art. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 782) wprowadzają obowiązek tworzenia i aktualizacji danych przestrzennych dla dokumentów planistycznych. Od chwili wejścia powyższych przepisów w życie dane przestrzenne są tworzone dla aktów planów miejscowych stosownie do art. 67a ust. 2 pkt 3. W świetle art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne tworzone dla aktów planowania przestrzennego, stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt. Brzmienie powyższych przepisów nie pozostawia wątpliwości, że co do zakresu uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu winna wymieniać jako załączniki do uchwały: część tekstową, część graficzną, wymagane rozstrzygnięcia o których mowa w art. 20 ust. 1 oraz dane przestrzenne w postaci podpisanego dokumentu elektronicznego GML obejmującego cyfrową reprezentację części graficznej planu miejscowego z nadaną georeferencją. Zgodnie z § 6 ust.

1 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916) dane przestrzenne dla każdego aktu planowania przestrzennego - w postaci dokumentu elektronicznego GML - podpisywane są kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym.

Z uwagi na brak przepisów przejściowych dla wszczętych i niezakończonych procedur planistycznych z zakresu sporządzania aktów planowania przestrzennego bądź ich zmian - wszystkie uchwały podjęte po 31 października 2020 r. i przedkładane wojewodzie w trybie nadzoru powinny zawierać dodatkowy podpisany załącznik z danymi przestrzennymi, wymieniony w treści uchwały przyjmującej akt planistyczny.

W przedmiotowej uchwale organ gminy nie wykonał ciążącego na nim obowiązku w pełnym zakresie. Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu wprawdzie zawiera dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML, jednak cyfrowa reprezentacja części graficznej planu miejscowego nie ma nadanej georeferencji oraz rysunek GeoTIFF nie został przycięty do granic APP.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak we wstępie.

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

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim. Skargę należy wnieść w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia, za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału
Infrastruktury

Katarzyna Kis



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Rozstrzygnięcie nadzorcze
Numer dokumentu	Ib-I.4131.4.2022.PPrz
Data dokumentu	0001-01-01
Organ wydający	Wojewoda Lubuski
Przedmiot regulacji	w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr LII/470/2022 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Kotowice
Identyfikator dokumentu	89B35C72-F03E-445C-A0FA-BA9CD00D565A

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1658626970
Numer seryjny	1FE014E956D03149C151ABCFF6254945
Osoba podpisująca	Katarzyna Kis\; LUW
Instytucja	Lubuski Urząd Wojewódzki
Miejscowość	Gorzów Wlkp.
Województwo	lubuskie
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	07.07.2022 13:12:00
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL