DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 3 listopada 2020 r.

Poz. 2961

Elektronicznie podpisany przez:
Joanna Pietrzykowska
Data: 2020-11-03 17:02:44

UCHWAŁA NR XVII/147/20
RADY GMINY PAKOSŁAWICE

z dnia 1 października 2020 r.

w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pakosławice dla terenów niezabudowanych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. Poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz uchwały nr XXXIII/304/18 z dnia 14 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pakosławice dla terenów niezabudowanych, Rada Gminy Pakosławic stwierdza i uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pakosławice dla terenów zabudowanych nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosławice zatwierdzonego uchwałą nr XLIII/377/14 z dnia 30 października 2014 r.

§ 2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pakosławice dla terenów niezabudowanych uchwalonego uchwałą nr XXVII/100/05 Rady Gminy Pakosławice z dnia 22 czerwca 2005 r., zmienionym uchwałą nr XXX/240/13 Rady Gminy Pakosławice z dnia 12 września 2013 r. w granicach określonych na załączniku graficznym nr1, który stanowi integralną część uchwały.

§ 3.1. Granicę obszaru objętego zmianą planu miejscowego oznaczono na rysunku zmiany planu stanowiącym załączniki graficzne nr 1; uchwały, w skali 1:1000, stanowiące jej integralną część.

2. Załącznikami uchwały są również:

1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) załącznik nr 3 - 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.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 4.1. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

1) granica terenu objętego zmianą planu miejscowego;

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

3) wymiarowanie podane w metrach;

4) symbol określający podstawowe przeznaczenie terenu i numer wyróżniający.

§ 6.1. Dla rozgraniczonych, w planie, terenów wprowadza się następujące symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe:

1) **RU.U –** tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstw leśnych, rybackich i usług;

2) **R** – tereny rolne;

2. Linie rozgraniczające tereny określone w ust. 1 o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunkach zmiany planu;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 7. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody Opolskiego, uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego oraz uchwały Rady Gminy w Pakosławicach, aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały,

2. **Przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu, a także na jego działkach budowlanych, określone przynależnym symbolem literowym,

3. **Przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia dopuszczone na terenie dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego,

4. **Zabudowie** – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków wraz z budowlami pełniącymi funkcję budynków,

5. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli pełniących rolę budynku.

Rozdział II
Ustalenia szczegółowe

§ 8. Ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Na terenie o symbolu **RU.U** oznaczonego wyróżnikiem liczbowym 1 (zał. nr 1):

1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstw leśnych, rybackich i usług;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka, rekreacja, infrastruktury technicznej w tym wytwarzanie energii z oze;

3) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalną wysokość nowej zabudowy: 16 m;

b) gabaryty obiektów:

- szerokość elewacji frontowej z zachowaniem przepisów odrębnych,

- maksymalny poziom okapów 10 m,

c) geometria dachów:

- układ dwuspadowy,
- pochylenie połaci: strome od 20° do 40°,
- pochylenia symetryczne,

d) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, łupek, dopuszcza się matowy materiał pokryciowy o ukształtowaniu dachówkowym,

e) kolorystyka obiektów:

- ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
- dopuszcza się ciemne kolory dopełniających elementów elewacji,
- pokrycie dachu w kolorach czerwonym, ceglastym lub grafitowym;

f) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: nie określa się;

g) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych;

5) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:

a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy od 0,05 do 0,4,

b) powierzchnia zabudowy do 45%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,

d) minimalną liczba miejsc do parkowania: minimum 4 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż1/20m^2 powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie określa się;

e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w pomieszczeniach garażowych lub budynkach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Na terenie o symbolu **R** oznaczonego wyróżnikiem liczbowym 1 (zał. nr 1):

1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

2) dopuszcza się utrzymanie dróg dojazdowych oraz budowę nowych dróg do gruntów rolnych;

3) wprowadza się zakaz zabudowy;

4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń melioracji wodnej;

6) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych (stawów rekreacyjnych, hodowlanych), których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo – wodne obszarów przyległych;

7) dopuszcza się wprowadzenie zwartych grup zieleni wysokiej w formie zadrzewień śródpolnych oraz nasadzeń przy drogach.

§ 9. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) na działkach, dla których rysunek zmiany planu nie określa linii zabudowy, należy przyjmować linię zabudowy istniejących budynków funkcji podstawowej, jako nieprzekraczalną linię zabudowy, a w przypadku niezgodności tej linii z przepisami odrębnymi nową zabudowę należy sytuować w odległości zgodnej z przepisami;

3) od strony dróg publicznych wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych;

4) zabudowę gospodarczo garażową nakazuje się realizować w sposób spójny architektonicznie z budynkiem funkcji podstawowej;

5) dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków i dachów wielospadowych, z dopuszczeniem zmian wynikających z termomodernizacji;

6) zakazuje się kolumn, kolumienek i słupków przy budynkach;

7) nakazuje się maksymalną wysokość budowli - 14 m, z wyłączeniem wysokości budowli wraz z urządzeniami technicznymi niezbędnymi do właściwego funkcjonowania zabudowy, których wysokość ustalana jest według przepisów odrębnych;

8) tereny objęte zmianą miejscowego planu poza niezbędnym dojazdem, dojściami i miejscami do parkowania nakazuje się zagospodarować zielenią urządzoną biologicznie czynną według parametrów określonych odrębnie dla każdego terenu w § 6;

9) na obszarze objętym zmianą planu obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów określone odrębnie dla każdego terenu w § 6.

§ 10. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na obszarze objętym zmianą planu wprowadza się zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

3) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

4) ograniczeniu do minimum podlegają roboty przekształcające teren przy realizacji obiektów budowlanych;

5) dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) wprowadza się nakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i wód opadowych z zanieczyszczonych nawierzchni do istniejących i projektowanych systemów kanalizacyjnych, w przypadku braku takiej możliwość do szczelnych wybieralnych zbiorników na nieczystości oraz przydomowych oczyszczalni ścieków wg przepisów odrębnych;

7) wprowadza się nakaz stosowania instalacji i urządzeń grzewczych o niskiej emisji zanieczyszczeń do środowiska lub bez emisyjnych;

8) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym zmianą planu tereny:

a) oznaczone symbolem **RU,** zalicza się do trenów zabudowy produkcji rolnej,

b) oznaczone symbolem **R**, zalicza się do trenów rolnych.

§ 11. Obowiązują następujące zasady kształtowania krajobrazu:

1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane nakazuje się harmonijnie komponować w krajobrazie kulturowym.

§ 12. Obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach obszaru objętego zmianą planu nie udokumentowano występowania stanowisk archeologicznych, zabytków nieruchomych ujętych w ewidencji zabytków, zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, a także dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony;

2) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia ziemnych robót budowlanych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne.

§ 13. Ze względu na brak występowania przestrzeni publicznych nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowani.

§ 14. Na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

§ 15. W granicach obszarów objętych zmianą planu nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu:

1) dla nowo wydzielanych działek budowlanych:

   a) nakazuje się minimalną szerokość frontu działki – 20 m,

   b) nakazuje się minimalną powierzchnię działki - 500 m^2,

   c) nakazuje się zachowanie kąta 90º dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ze zjazdem, z dopuszczalną tolerancją ±10º;

2) ustalenia pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi, cele infrastruktury technicznej, cele publiczne, zabudowę zagrodową oraz w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości.

§ 17. W granicach zmiany planu nie występują tereny wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się zapewnić obsługę komunikacyjną terenów objętych zmianą planu z przylegających dróg dojazdowych i lokalnych;

2) dopuszcza się etapową budowę nowych dróg i dojazdów na wszystkich terenach objętych zmianą planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie z wodociągu wiejskiego;

5) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) wody opadowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) docelowo nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników wybieralnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

   a) dopuszcza się inwestycje związane z budową gazowej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

   b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła;

10) dopuszcza się stosowane do celów grzewczych energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych za pomocą mikroinstalacji oraz małej instalacji określonej według przepisów odrębnych, z wyłączeniem instalacji termicznego przekształcania odpadów i instalacji spalania wielopaliwowego;

11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) nakazuje się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych za pomocą mikroinstalacji oraz małej instalacji określonej według przepisów odrębnych, z wyłączeniem instalacji termicznego przekształcania odpadów i instalacji spalania wielopaliwowego;

12) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

13) nakazuje się prowadzić gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla wszystkich terenów objętych zmianą planu w wysokości 2%.

Rozdział III
Przepisy końcowe

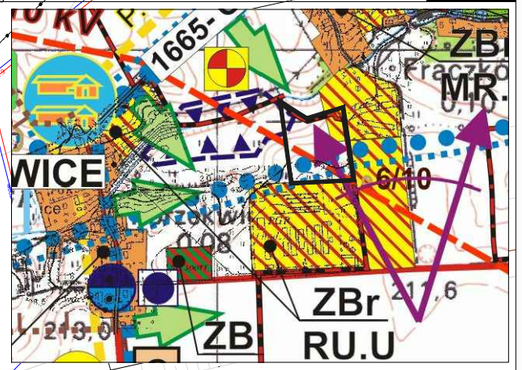
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pakosławice.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Pakosławice

Grzegorz Mazurkiewicz

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PAKOSŁAWICE DLA TERENÓW NIEZABUDOWANYCH



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU GMINY PAKOSŁAWICE UCHWAŁA NR XLIII/377/14 Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2014 R.

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICE I LINIE
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
1RU	symbol określający podstawowe przeznaczenie terenu i numer wyróżniający

OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

RU	tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich
R	tereny rolne

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

KDW	tereny dróg wewnętrznych
	napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

SKALA LINIOWA

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XVII/147/20 RADY GMINY W PAKOSŁAWICACH Z DNIA 1 PAŹDZIERNIKA 2020 R.

	BIURO URBANISTYCZNO–ARCHITEKTONICZNE "ARPLAN" s–ka z o.o.
	Nasz adres: 48–304 NYSA, ul. 22 Stycznia 14, tel/fax 077 433 33 81
RYSUNEK PLANU	SKALA 1:1000
wieś Korzękwice	BRANŻA: URBS.
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PAKOSŁAWICE DLA TERENÓW ZABUDOWANYCH I NIEZABUDOWANYCH	UMOWA FAZA DATA 2020
AUTOR	mgr inż.arch. Tadeusz Pawlik
NR UPR. PROJ.	upr.urb. 1054/90
WSPÓŁPRACA	mgr inż.arch.Wiesław Półchłopek

Załącznik nr 2
do uchwały nr XVII/147/20
Rady Gminy Pakosławice
z dnia 1 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pakosławice dla terenów niezabudowanych.

Na podstawie art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Wójt Gminy Pakosławice rozpatruje uwagi wniesione do projektu zmiany planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie zmiany planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Wójt Gminy Pakosławice przedstawia Radzie Gminy projekt zmiany planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany planu.

W okresie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu od dnia 7 lipca 2020 r. do dnia 6 sierpnia 2020 r. oraz w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 sierpnia 2020 r., w siedzibie Urzędu Gminy w Pakosławicach, nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XVII/147/20
Rady Gminy Pakosławice
z dnia 1 października 2020 r.

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.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), zadania własne gminy.
2. Prognozowany koszt inwestycji został określony w sporządzonej na potrzeby projektu zmiany planu prognozy skutków finansowych, natomiast rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.
§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:
1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. prawa budowlanego, prawa zamówień publicznych, prawa ochrony środowiska, ustawie o samorządzie gminnym i ustawie o gospodarce komunalnej;
2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej i ciepła realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 ust. 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.), przy czym:
1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 ze zm.), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno - prawne.
3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 ze zm.).
§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:
1) dochody własne;
2) dotacje;
3) pożyczki preferencyjne;
4) fundusze Unii Europejskiej.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 16 listopada 2020 r.

Poz. 3131

Elektronicznie podpisany przez:
Joanna Pietrzykowska
Data: 2020-11-16 19:02:27

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.I.743.67.2020.KM
WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 9 listopada 2020 r.

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) **stwierdzam w części nieważność uchwały nr XVII/147/20 Rady Gminy Pakosławice z dnia 1 października 2020 r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pakosławice dla terenów niezabudowanych** w następującym zakresie:

- **terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU i odpowiadających mu ustaleń w treści uchwały § 8 ust. 1,**
- **§ 18 pkt 7 w zakresie słów „do zbiorników wybieralnych”,**
- **§ 9 pkt 2,**
- **§ 16,**
- **§ 1 w zakresie słów „terenów zabudowanych”,**
- **§ 9 pkt 8 w zakresie słów „w § 6”,**
- **§ 9 pkt 9 w zakresie słów „w § 6”**

UZASADNIENIE

Rada Gminy Pakosławice w dniu 1 października 2020 r. podjęła uchwałę nr XVII/147/20 w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pakosławice dla terenów zabudowanych.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru pismem z dnia 3 listopada 2020 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym, zawiadomił Przewodniczącego Rady Gminy Pakosławice o wszczęciu postępowania nadzorczego. W dniu 5 listopada 2020 r. (znak RRG.6722.2.2018.AW) Wójt Gminy Pakosławice złożył w sprawie wyjaśnienia.

Dokonana przez organ nadzoru analiza przedmiotowej uchwały i załączonej do niej dokumentacji, a także złożonych wyjaśnień, wykazała naruszenie następujących przepisów prawa:

1. **Art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) poprzez brak uzyskania zgody na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.**

Zgodnie z 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wymaga uzyskania właściwych zgód, tj. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, po uprzednich opiniach Izby Rolnej oraz Marszałka Województwa w sytuacji przeznaczenia terenu na cele nierolnicze lub Ministra Środowiska, po uprzednich opiniach Izby Rolnej, dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych oraz Marszałka Województwa w sytuacji przeznaczenia terenu na cele nieleśne terenów stanowiących własność Skarbu Państwa.

2. Analiza badanej uchwały i załączonej dokumentacji prac planistycznych wskazuje, że opracowaniem objęte zostały grunty zaliczone w przepisach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych do gruntów rolnych klasy II, obejmują teren oznaczony w przedmiotowym planie miejscowym jako 1RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, rybackich i usług, a jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się agroturystykę, rekreację, infrastrukturę techniczna w tym wytwarzanie energii oze. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2013 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1586) do terenów użytkowanych rolniczo zalicza się „tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone symbolem RU (pkt 3.3 tabeli). Zatem teren przewidziany w planie miejscowym jako teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, rybackich stanowi obszar przeznaczony na cele rolne lub leśne, tak przeznaczenie pod usługi oraz infrastrukturę techniczna w tym wytwarzanie energii oze do tej klasyfikacji nie można zaliczyć, ponieważ stanowią odrębną kategorię przeznaczenia. Organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien uzyskać zgodę właściwego organu na realizację takiego przeznaczenia na obszarze gruntów rolnych klasy II podlegających ochronie zgodnie z art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W świetle orzecznictwa sądów administracyjnych, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne bez wymaganej zgody właściwego organu może być kwalifikowane, jako naruszenie zarówno trybu, jak i zasad sporządzania planu miejscowego w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 14 maja 2014 r. sygn. akt IV SA/Po 136/14). O niniejszym stanowi wprost wykładnia literalna przepisu art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w brzmieniu, który stanowi, iż przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne:

1) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III - wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, (…),

2) gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa - wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, (…)

5) pozostałych gruntów leśnych

- wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej, oraz dodatkowo dla terenów leśnych przeznaczonych na cele nieleśne art. 7 ust. 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi, że wyrażenie zgody, (…), następuje na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Do wniosku dotyczącego gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa wójt (burmistrz, prezydent miasta) dołącza opinię dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych, a w odniesieniu do gruntów parków narodowych - opinię dyrektora parku.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż brak uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, dla terenu odznaczonego symbolem 1RU stanowi istotne naruszenie zasad jak również trybu sporządzania planu miejscowego i należy stwierdzić w tej części nieważność uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu.

Organ nadzoru w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego poinformował Radę Gminy o braku możliwości powiązania treści planu z rysunkiem w odniesieniu do terenu o symbolu 1RU.U. Na załączniku graficzny znajdują się dwa tereny, jeden oznaczony symbolem 1R i drugi o symbolu 1RU. Natomiast w części tekstowej, opisuje się teren o symbolu 1RU.U i 1R. Zgodnie z wyjaśnieniami nastąpiła omyła pisarska w zapisie symbolu 1RU.U, winno być 1RU. Mając na względnie powyższe uznać należy, iż wszelkie zapisy rozstrzygnięcia nadzorczego, które dotyczą tego terenu opisywane będą jako teren o symbolu 1RU, któremu odpowiadają zapisy części tekstowej w § 8 ust. 1.

3. **Art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r. poz. 1454) poprzez dopuszczenie w § 18 pkt 7 przedmiotowej uchwały odprowadzenie ścieków do zbiorników wybieralnych do czasu zrealizowania kanalizacji.**

Stosownie do treści art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednym z elementów miejscowego planu zagospodarowania są ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w czym mieszczą się postanowienia co do sposobu oczyszczania i odprowadzania ścieków.

Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach wskakuje zaś obowiązki, które spoczywają na właścicielach nieruchomości. W art. 5 ust. 1 pkt 2 tej ustawy określono postępowanie właścicieli nieruchomości z nieczystościami ciekami, którzy winni zapewnić ustawowo określone utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych, przyłączanie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków, spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. W ocenie organu nadzoru wskazany przepis ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach będzie miał również zastosowanie w sytuacji, gdy budowa kanalizacji jest uzasadniona, a więc nie występują przeszkody techniczne lub ekonomiczne jej realizacji, ale sieć taka nie została jeszcze zrealizowana.

Organ gminy w § 18 pkt 7 przedmiotowej zmiany planu, dopuścił jedynie możliwość odprowadzenie ścieków do zbiorników wybieralnych do czasu zrealizowania kanalizacji, pomijając możliwość realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. Wobec powyższego uznanie odprowadzanie ścieków tylko do bezodpływowego zbiornika na nieczystości na czas realizacji kanalizacji sanitarnej, narusza art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Stanowisko takie znalazło potwierdzenie w szeregu wyroków, np.: II SA/Wr 165/14 z 4 czerwca 2014 r., II SA/Wr 756/14 z 16 grudnia 2014 r., II SA/Wr 564/14 z 16 grudnia 2014 r.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego naruszające zarówno przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Organ nadzoru stwierdza nieważność § 18 pkt 7 w zakresie słów „do zbiorników wybieralnych” przedmiotowej uchwały, pozostawiając zapis, który umożliwi zgodnie z przepisami realizację przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. **Art. 15 ust. 2 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 8 pkt 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

W zakresie zasad ochroni kształtowania ładu przestrzennego w § 9 pkt 2 omawianej uchwały, odwołuje się do wyznaczania na rysunku planu linii zabudowy w odniesieniu do istniejącej zabudowy podstawowej, jednakże z analizy załącznika graficznego wynika, że teren objęty opracowaniem zmiany planu miejscowego jest terenem niezabudowanym, wobec czego występuje brak możliwości stosowania ww. przepisów.

Przedstawione ustalenia badanego aktu, czynią go wewnętrznie sprzecznym i niedającym żadnych podstaw do jego realizowania lub egzekwowania. Uchwała w tej formie narusza zasady poprawnej legislacji i nie zawiera cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które kształtują ład przestrzenny. W celu zapewnienia przejrzystości i czytelności niniejszej uchwały, organ nadzoru stwierdza nieważność § 9 pkt 2 gdyż norma taka nie będzie mogła być wykorzystywana i egzekwowana.

5. **Art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu w związku z art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65), poprzez ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych mniejszych niż 3000 m^2 dla terenów przeznaczonych pod tereny rolne i leśne.**

Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości terenów przeznaczonych na cele rolne - oznaczonych symbolem 1RU i 1R w § 16 uchwały obejmują: „Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu:

1) dla nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki: 500 m^2,

c) nakazuje się zachowanie kąta 90^o o dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ze zjazdem, z dopuszczalną tolerancją ±10;

2) ustalenie pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi, cele infrastruktury technicznej, cele publiczne, zabudowę zagrodową oraz w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości;"

Procedura, o której mowa w kwestionowanym przepisie – scalania i podziału nieruchomości objętych planem, jest przedmiotem regulacji art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powyższa procedura odnosi się wyłącznie do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne. O zaliczeniu terenu określonego w badanej uchwale do gruntów przeznaczonych na cele rolne przesądza treść art. 2 ust. 1 ww. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, który wśród gruntów rolnych sytuuje m.in. grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu. W myśl przywołanych przepisów wskazane tereny należało wyłączyć z określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zatem jeżeli miejscowy plan wprowadza zapis dotyczący podziału nieruchomości przeznaczonej na cele rolne na działki o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, to taki zapis pozostaje w sprzeczności z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (por. WSA we Wrocławiu z 05grudnia 2017 r. sygn. akt II SA/Wr 610, WSA we Wrocławiu z 17 stycznia 2018 r. sygn. akt II SA/Wr 706/17).

Zdaniem organu nadzoru, powyższe stanowi istotne naruszenia zasad sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż ustalone minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dotyczą terenów przeznaczonych na cele rolnicze i leśne o wartości mniejszej niż 0,3 ha, co jest sprzeczne z dyspozycję art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Usunięcie zapisów dotyczących szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości, nie narusza struktury planu miejscowego, gdyż wszystkie tereny objęte zmianą są terenami przeznaczonymi na cele rolnicze i leśnie, dla których w tym zakresie obowiązują przepisy odrębne tj. ustawa o gospodarce nieruchomościami.

6. **Art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez określenie maksymalnej wysokości wyłącznie dla nowej zabudowy na terenie 1RU.**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. W ślad za ustawą, rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 4 pkt 6 wskazuje, iż ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie: linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Badana uchwała spełnia wymogi ustawy w sposób wybiórczy. Dla terenu 1 RU terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstw leśnych, rybackich i usług wyznacza się w zasadach kształtowania zabudowy maksymalną wysokość **nowej zabudowy** 16 m. Zgodnie z ww. przepisami prawa, wskaźników zabudowy nie rozróżnia się na istniejąca i projektowaną zabudowę, a jeżeli rada gminy dokonuje takiego podziału, należy wszystkie wskaźniki zabudowy uzupełnić odpowiednio do rozróżnionych sposobów zabudowy.

Opisany wyżej zakres regulacji dokonanych przez radę gminy, mający charakter incydentalny w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy, czyni badaną uchwałę wadliwą. Możliwość uregulowania spraw znajdujących się w wyłącznej kompetencji rady gminy przez inne organy i podmioty na dalszych etapach procesu budowlanego – co mogłoby mieć miejsce w zakresie brakujących wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

W ramach złożonych wyjaśnień przez radę gminy, w których jednoznacznie określono, iż zapis w § 8 ust. 1 pkt 4 odnosi się do całej zabudowy dopuszczonej na tym terenie, organ nadzoru ogranicza się do wyeliminowania z obrotu prawnego słowa „nowej". Tym samym zapis staje się spójny i jednoznaczny, zgodny z wymaganiami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. **§ 6, § 82 - § 97 w związku z § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad technik prawodawczej" poprzez błędne przywołanie w § 1 uchwały zmienianej oraz błędne odwołanie się w § 9 pkt 8 i § 9 pkt 9 uchwały**

W § 1 wprowadzono zapis, „Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pakosławice dla terenów zabudowanych nie narusza ustaleń studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosławice zatwierdzonego uchwałą nr XLIII/377/14 z dnia 30 października 2014 r."

Zapis odnosi się do terenów zabudowanych, a omawiany plan dotyczy terenów niezabudowanych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego sporządza się zgodnie z zapisami studium, rada gminy wprowadzając taki zapisy jednoznacznie potwierdza, że uchwalony plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami studium gminy w tym przypadku Gminy Pakosławice. W przekazanych wyjaśnieniach, wskazano że nastąpiła omyłka pisarska, wskazując aby zapis odnoszący się do słów „terenów zabudowanych" wykreślić z procedowanej uchwały.

Identyczna sytuacja ma się również w stosunku do poniższych zapisów. Zapisy w których dokonano omyłki pisarskiej: § 9 pkt 8 „ tereny objęte zmianą miejscowego planu poza dojazdem, dojściami i miejscami do parkowania nakazuje się zagospodarować zielenią urządzoną biologicznie czynną według parametrów określonych odrębnie dla każdego terenu w § 6" oraz § 9 pkt 9 „na obszarze objętym zmiana planu obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów określone odrębnie dla każdego terenu w § 6". Odwołano się tu do § 6, który dotyczy symboli literowych i ich przeznaczeń, a z treść wprowadzonego ustalenia odsyła do przeznaczenia oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Rada gminy zwracając się również w tym zakresie z prośbą o uchylenie zapisu dotyczącego § 9 pkt 8 oraz § 9 pkt 9 w zakresie słów „§ 6".

W ocenie organu nadzoru błędnie sformułowane i wzajemnie wykluczające się ustalenia planu miejscowego nie mogą pozostać w obrocie prawnym. Wskazana niespójność ustaleń przedmiotowej uchwały stanowi naruszenie § 6 rozporządzenia sprawie „Zasad techniki prawodawczej", zgodnie z którym przepisy ustawy redaguje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy. Podzielając poglądy orzecznictwa, w których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić o tym w sposób czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych. Aby dokument nie stanowił wątpliwości co do zgodności ze studium, czy też zasad w zakresie ochroni kształtowania ładu przestrzennego powyższe należy uznać za istotne naruszenie, jednakże wyeliminowaniu z obrotu prawnego poddane zostaną zapisy uchwały, które wprowadziły błędne ustalenia w wyniku omyłki pisarskiej § 1 słów w zakresie „terenów zabudowanych", § 9 pkt 8 i § 9 pkt 9 w zakresie słowa „w § 6". Zaznaczyć należy, iż powyższe nie wpłynie negatywnie ani na wewnętrzną spójność badanej uchwały, ani na jej kompletność w świetle obowiązujących przepisów prawa.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułują dwie przesłanki zgodności z przepisami prawa uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pierwszą jest uwzględnienie zasad sporządzania planu, co oznacza, że władztwo planistyczne wyrażone w podjętej uchwale nie może naruszać przepisów prawa materialnego. Druga przesłanka zgodności dotyczy zachowania ustawowej procedury sporządzania planu oraz właściwości organów uczestniczących w tej procedurze, a określona jest jako zachowanie trybu sporządzenia planu. Jak wykazano powyżej badana uchwała narusza w sposób istotny zasady sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

O zakresie niniejszego rozstrzygnięcia zadecydowała treść art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W orzecznictwie sądów administracyjnych istnieje zgodny pogląd, że naruszenie prawa zostaje ocenione jako istotne, wtedy, kiedy prowadzi w konsekwencji do sytuacji, gdy przyjęte ustalenia planistyczne są jednoznacznie odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono zasad lub trybu sporządzania planu miejscowego (np. wyrok NSA z dnia 15 marca 2018 r., sygn. akt II OSK 2286/17). Każde ze stwierdzonych naruszeń prawa dokonane w uchwale Rady Gminy Pakosławice ocenić należy jako istotne, bo ich wystąpienie prowadziłoby do błędnych ustaleń, a mianowicie:

- brak uzyskania zgody na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze
- brak możliwości realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- zapisy odnoszące się do nieistniejącej zabudowy podstawowej,

·ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych mniejszych niż 3000 m^2 dla terenów przeznaczonych pod tereny rolne i leśne,

·ustalenie maksymalnej wysokości zabawowy wyłącznie dla nowej zabudowy,

·błędnie sformułowane i wzajemnie wykluczające się ustalenia planu miejscowego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, winien jasno i czytelnie określać nakazy, zakazy i dopuszczenia.

Powinien być tak sformułowany, aby intencje lokalnego uchwałodawcy były odczytywane jednoznacznie.

W związku z powyższym orzeczono jak na wstępie.

POUCZENIE

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

z up. Wojewody Opolskiego
Zastępca Dyrektora
Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości

Małgorzata Zagaja