

UCHWAŁA NR XXV/185/2017
RADY MIEJSKIEJ W RAKONIEWICACH

z dnia 28 marca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. - o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. - 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) Rada Miejska w Rakoniewicach, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rakoniewice, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Rakoniewicach Nr XXV/177/2012 z dnia 12 listopada 2012 r. uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś.

§ 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rakoniewicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie powodują uciążliwości dla środowiska oraz nie będące przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być lub jest wymagany;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru lub zespół działek, o określonym rodzaju podstawowego przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **uciążliwości dla środowiska** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany negatywnie wpływające na środowisko oraz powodujące przekroczenia standardów określonych w przepisach prawa, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;

8) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć umowną linię pokazaną na rysunku planu, na której sytuuje się dominującą ścianę budynku, nie dotyczy ona takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, detale architektoniczne, planem ustala się:

a) **nieprzekraczalną linię zabudowy**, która jest określona poprzez podanie najmniejszej odległości od dróg, w jakiej można sytuować zabudowę,

b) **obowiązującą linię zabudowy**, która jest określona poprzez podanie odległości od dróg w jakiej obowiązkowo należy sytuować zabudowę, przy czym za zachowanie obowiązującej linii zabudowy uznaje się posadowienie na tej linii budynku garażowego lub min. 30% szerokości ściany budynku mieszkalnego lub mieszkalnego z usługami;

9) **działce budowlanej** – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 5. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów na obszarze objętym planem.

2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Rakoniewicach Nr XXXVII/331/2010 z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś, zmienionej uchwałą.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o łącznej powierzchni około **2,93 ha**.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowany jest w północnej części gminy Rakoniewice, w miejscowości Rakoniewice Wieś. Od strony wschodniej graniczy z osiedlem „Wygoda” znajdującym się w granicach miasta Rakoniewice.

§ 7. 1. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 pkt 1, stanowią one granice zatwierdzenia.

2. Obszar objęty planem, objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Wolsztyn - Nowy Tomysł” nr 26/96/p z dnia 23.05.1996 r. - ważna do dnia 23.05.2016 r.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem: **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U i 4U**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW i 11KDW**;
- 5) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDL**;
- 6) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem: **Kxx**;
- 7) teren parkingów, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- 8) pas techniczny związany z poszerzeniem drogi, oznaczony na rysunku planu symbolami: **TT**;
- 9) teren urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem: **E**;
- 10) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 11) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu **1ZI, 2ZI, 3ZI i 4ZI**.

§ 9. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny publiczne, którymi są:

- 1) teren drogi publicznej, (**KDL**);

- 2) tereny dróg wewnętrznych, (**KDW**);
- 3) pas techniczny związany z poszerzeniem drogi, (**TT**);
- 4) teren zielni urządzonej, (**ZP**);
- 5) tereny zielni izolacyjnej, (**1ZI, 2ZI, 3ZI i 4ZI**);
- 6) teren ciągu pieszego, (**Kxx**).

§ 10. Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie: na cele określone w uchwale.

§ 11. Linia ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 12. Na obszarze planu ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym w szczególności, podział terenów na działki budowlane o regularnych kształtach i parametrach, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale 8.

§ 13. Ustala się, że różnice w parametrach zabudowy, odnoszące się do wysokości zabudowy oraz kąta nachylenia połaci dachowych, nie mogą odbiegać więcej niż o **5%** wartości określonych w planie.

§ 14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN** ustala się możliwość realizacji na każdej działce budowlanej tylko jednego budynku mieszkalnego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 15. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, w tym celu zakazuje się niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, poprzez niekorzystne przekształcanie ich budowy, w wyniku zbierania odpadów i odprowadzania ścieków.

2. Warunek powyższy nie dotyczy koniecznych zmian, które wystąpią w czasie budowy, a związanych ze zdjęciem wierzchniej warstwy humusowej oraz zmian powierzchni ziemi wynikających z zagospodarowania przedmiotowego terenu.

3. Ustala się obowiązek selektywnego gromadzenia warstw: humusowej i mineralnej, przy czym ustala się prowadzenie bezodpadowej gospodarki masami ziemnymi.

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Odpady należy gromadzić w sposób selektywny, a dalszy sposób postępowania z nimi, należy prowadzić zgodnie przepisami prawa.

§ 18. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na obszarze objętym planem, działalnością usługową, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisach prawa, w tym wykraczać poza granice nieruchomości, na której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 19. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**, ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach prawa.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U, 1U, 2U, 3U i 4U** ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo-usługowe, określonych w przepisach prawa.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 20. 1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przed realizacją inwestycji, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwych służb ochrony zabytków.

2. W przypadku odkrycia, przy prowadzeniu prac budowlanych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace, zabezpieczyć ten przedmiot oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 21. 1. W liniach rozgraniczających terenu drogi publicznej, (**KDL**) i dróg wewnętrznych (**KDW**) oraz w liniach rozgraniczających pasa technicznego związanego z poszerzeniem drogi, (**TT**), dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów prawa.

2. Na terenach leżących w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, zakazuje się ustawiania reklam w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej.

3. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **2U**, **3U** i **4U** dopuszcza się lokalizację wolnostojących tablic reklamowych o max pow. 6,0 m², przy zachowaniu ustaleń planu w tym szczególnie linii zabudowy oraz wysokości zabudowy.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 22. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **4MN**, **5MN** i **6MN** ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej jako budynki szeregowe lub bliźniacze.

2. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenach: **1MN**, **2MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** ustala się:

1) wysokość zabudowy:

- a) II kondygnacje nadziemne i do **7,50 m** licząc od poziomu terenu do gzymsu lub attyki,
- b) dopuszcza się realizację podpiwniczeń;

2) dachy symetryczne: dwuspadowe, ponadto:

- a) z zastrzeżeniem lit. b, kąt nachylenia **do 30°**,
- b) plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,
- c) ustala się stosowanie pokryć z materiałów odpowiednich dla przyjętego kąta nachylenia połaci np. z papy, blachy, itp.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** ustala się realizację garaży, jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

§ 23. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3MN**, ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej jako budynki wolno stojące.

2. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenie **3MN** ustala się:

1) wysokość zabudowy:

- a) II kondygnacje nadziemne i do **7,50 m** licząc od poziomu terenu do gzymsu lub attyki,
- b) dopuszcza się realizację podpiwniczeń;

2) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, ponadto:

- a) z zastrzeżeniem lit. b, kąt nachylenia **do 30°**,

- b) plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,
- c) ustala się stosowanie pokryć z materiałów odpowiednich dla przyjętego kąta nachylenia połaci np. z papy, blachy, itp.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3MN**, dopuszcza się realizację budynków garażowych lub budynków gospodarczych, które należy realizować, jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego.

4. Dla budynków garażowych, garaży dobudowanych lub budynków gospodarczych ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia budynku: **60,0 m²**, pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy, określonej w § 29;
- 2) wysokość budynku: I kondygnacja lub do **6,00 m** licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;
- 3) dach – płaski, lub nawiązujący do zabudowy mieszkalnej, zlokalizowanej na tej samej działce,
- 4) ustala się możliwość lokalizacji budynków garażowych w granicy zgodnie z przepisami praw, pod warunkiem, że nie jest to granica z terenem dróg.

§ 24. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U**, ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, realizowanej jako budynki szeregowe, z zachowaniem ustaleń ust. 4.

2. Dla budynków mieszkalno-usługowych, realizowanych na terenie **MN/U** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) III kondygnacje nadziemne i **do 10,50 m** licząc od poziomu terenu do gzymsu lub attyki,
 - b) dopuszcza się realizację podpiwniczeń;
- 2) dachy symetryczne: dwuspadowe, ponadto:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, kąt nachylenia **do 30°**,
 - b) plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,
 - c) ustala się stosowanie pokryć z materiałów odpowiednich dla przyjętego kąta nachylenia połaci np. z papy, blachy, itp.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **MN/U**, ustala się realizację garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U**, ustala się, że powierzchnia zabudowy związana z funkcją usług będzie realizowana w ramach jednej kondygnacji budynku i nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku.

§ 25. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się realizację zabudowy usługowej, realizowanej jako budynek wolno stojący.

2. Dla budynku usługowego, realizowanego na terenie **1U**, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) do III kondygnacji nadziemnych i **do 12,00 m** licząc od poziomu do gzymsu lub attyki;
 - b) dopuszcza się realizację podpiwniczeń;
- 2) dachy symetryczne: dwu lub wielospadowe, ponadto:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, kąt nachylenia **do 30°**,
 - b) plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,

c) ustala się stosowanie pokryć z materiałów odpowiednich dla przyjętego kąta nachylenia połaci np. z papy, blachy, itp.

§ 26. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U**, **3U** i **4U** ustala się realizację zabudowy usługowej, realizowanej jako budynki wolnostojące.

2. Dla budynków usługowych, realizowanych na ww. terenach, ustala się:

1) wysokość zabudowy:

a) do III kondygnacji nadziemnych i do **12 m** licząc od poziomu terenu i do gzymsu lub attyki,

b) dopuszcza się realizację podpiwniczeń;

2) dachy symetryczne (typu przemysłowego): dwu lub wielospadowe, ponadto kąt nachylenia **do 45°**, przy czym plan dopuszcza realizację dachów płaskich.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** dopuszcza się realizacji usług wymagających dużych powierzchni ekspozycyjnych (np.: ogrodnictwo, składy materiałów budowlanych itp.).

4. Na terenach zabudowy usługowej ustala się zakaz lokalizacji stacji demontażu pojazdów oraz składowisk odpadów.

§ 27. 1. Na terenie objętym planem, ustala się stosowanie kolorystyki elewacji zharmonizowanej z otoczeniem, w tym zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych.

2. Ustala się, że dachy budynków będą posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany.

§ 28. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnie używanych (kamień, cegła, drewno, metal).

§ 29. Ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** maksymalnie **45%**;

2) dla terenu oznaczonego symbolem **3MN** maksymalnie **25%**;

3) dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U** maksymalnie **35%**;

4) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** maksymalnie **50%**;

5) dla terenu oznaczonego symbolem **2U** i **3U**: maksymalnie **25%**;

6) dla terenu oznaczonego symbolem **4U** maksymalnie **10%**.

§ 30. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

1) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**: **30%**;

2) dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U**: **25%**;

3) dla terenu oznaczonego symbolem: **1U**, **2U**, **3U** i **4U**: **15%**.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **3,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **3KDW**;

2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **4,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **1KDW** i **2KDW**;

3) nieprzekraczalną linię zabudowy **4,00 m** od linii rozgraniczających z ciągiem pieszym **Kxx**.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN**, ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **4,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **4KDW**;

2) nieprzekraczalną linię zabudowy od istniejącej linii 15kV zgodnie z przepisami prawa.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MN**, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym wyznaczone w odległości: **4,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **5KDW**.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami **4MN**, **5MN** i **6MN** ustala się linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **4,00 m** od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi **5KDW**, **7KDW**, **9KDW**;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **5,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **6KDW** i **10 KDW**;
- 3) obowiązującą linię zabudowy w odległości **15,00 m** (dla terenu 6MN) od istniejącego gazociągu, przy czym dopuszcza się przesunięcie linii zabudowy i zbliżenie z zabudową do gazociągu, jeżeli będzie to wynikało z przepisów prawa.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U**, ustala się linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **4,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **1KDW**;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **3,00 m** od istniejącego gazociągu DN 125, przy czym dopuszcza się przesunięcie linii zabudowy i zbliżenie z zabudową do gazociągu, jeżeli będzie to zgodne z przepisami prawa.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U**, ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **2,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **4KDW**,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **4,00 m** od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi **3KDW** i **5KDW**.

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolami: **2U** i **3U**, ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **5,00 m** od linii rozgraniczających z terenu drogi publicznej – lokalnej **KDL**,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **5,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **11KDW**,
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **5,00 m** od linii rozgraniczających z pasem technicznym związanym z poszerzeniem drogi, **TT**.

§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem **4U**, ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **5,00 m** od linii rozgraniczających z pasem technicznym związanym z poszerzeniem drogi, **TT**,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **5,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **11KDW**.

§ 39. 1. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem: **ZP** dopuszcza się:

- 1) realizację zieleni urządzonej w formie ogólnodostępnego skweru lub ogrodu;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) lokalizację infrastruktury technicznej, np. skablowanej linii energetycznej, zgodnie z przepisami prawa;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej stanowić będzie 50%.

2. Na terenie zieleni urządzonej, **ZP**, dopuszcza się lokalizację parkingu rowerowego.

§ 40. 1. Na terenach zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZI**, **2ZI**, ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.

2. Z zastrzeżeniem ust 4 na terenach oznaczonych symbolami **1ZI** i **2ZI** ustala się:

- 1) zakaz realizacji nasadzeń drzew;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej stanowić będzie 50%.

3. Z zastrzeżeniem ust 4 na terenach oznaczonych symbolami **1ZI** i **2ZI** dopuszcza się:

- 1) realizację infrastruktury technicznej (podziemnej), zachowując odległości od gazociągu zgodnie z przepisami prawa;
- 2) realizację ekranu akustycznego np. w formie zieleni;
- 3) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

4. Zagospodarowanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZI** i **2ZI**, przez, które przebiega istniejący gazociąg: DN125, należy projektować i realizować zgodnie z przepisami prawa.

5. Na terenach zielni izolacyjnej, dopuszcza się lokalizację parkingów rowerowych.

§ 41. 1. Na terenach zielni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **3ZI** i **4ZI**, ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, przy czym dopuszcza się realizację małej architektury.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: **3ZI** i **4ZI** ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej stanowić będzie **50%**.

3. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

4. Dopuszcza się realizację zieleni w formie ekranu akustycznego.

5. Dopuszcza się lokalizację parkingów rowerowych.

§ 42. W przypadku realizacji zabudowy równej i wyższej niż 50 m n.p.t. ustala się obowiązek uzgodnienia z właściwymi jednostkami lotnictwa wojskowego.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Nie ustala się.

Rozdział 8.

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
(Nie ustala się zasad i warunków scalenia i podziału)**

§ 43. 1. Zasady i warunki podziału na działki budowlane ustala się następująco:

- 1) z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3, ustala się wydzielenie działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic, które mają charakter postulowany, jednak powstałe po podziale działki budowlane:
 - a) nie mogą być mniejsze niż określone w § 44;
 - b) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.
- 3) dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie dwóch działek i realizację jednego budynku, pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach prawa oraz pozostałe ustalenia planu.

§ 44. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **4MN**, **5MN** i **6MN**: 212,0 m²;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **3MN**: 430,0 m²;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **MN/U**: 200,0 m²;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: **2U**, **3U** i **4U**: nie mniej niż 1 000m².

2. Powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej, dróg i ciągów pieszo-jezdných, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będą wynikały z rysunku planu lub z faktycznych potrzeb.

3. Ustala się zakaz podziału terenu oznaczonego symbolem **1U**.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 45. 1. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych, w ilości:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN** min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny w obrębie każdej działki budowlanej;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U**, ustala się wyznaczenie min. 2 miejsc postojowych w obrębie każdej z działek budowlanych;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U** min. 3 miejsca, przy czym do bilansu miejsc postojowych mogą być wliczone miejsca urządzone w ramach terenu oznaczono symbolem **KP**;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U, 3U i 4U**, min. 1 miejsce na 100 m² powierzchni usługowej w obiekcie, 1 miejsce na 200 m² powierzchni ekspozycyjnej.

2. Do bilansu miejsc postojowych można wliczyć miejsca postojowe urządzone w ramach pomieszczeń garażowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych lub w garażach wolnostojących.

3. Na obszarze objętym planem ustala się realizację miejsc postojowych na kartę parkingową zgodnie z przepisami prawa.

§ 46. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych, istniejących na obszarze objętym planem.

2. Dopuszcza się usunięcie lub przeniesienie napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym należy zachować odległości wynikające z przepisów prawa od budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

3. Wszelkie prace związane ze skablowaniem lub przeniesieniem linii elektroenergetycznych należy uzgodnić z operatorem linii.

4. Na terenie zabudowy mieszkaniowej, ustala się obowiązek zachowania przewidzianych w przepisach odległości od urządzeń elektroenergetycznych.

§ 47. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **4U**, z zastrzeżeniem § 56, ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 48. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z drogi powiatowej nr 2755P, leżących poza granicami planu, za pośrednictwem wyznaczonych planem drogi publicznej (KDL) i dróg wewnętrznych (KDW), na warunkach określonych w przepisach prawa.

§ 49. 1. Przy zachowaniu przepisów prawa, wyznacza się teren drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL**, którą należy realizować jako ulice klasy lokalnej.

2. Dla drogi publicznej, **KDL** :

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym min. **15,00 m**;
- 2) ustala się realizację utwardzonej jezdni o szerokości min. **6,00 m**;
- 3) ustala się zachowanie, na skrzyżowaniach, odpowiednich, wynikających z przepisów prawa, pól widoczności;
- 4) dopuszcza się realizację dodatkowych pasów ruchu w strefach skrzyżowań, o ile nie koliduje to z pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) ustala się realizację co najmniej jednostronnego chodnika; dopuszcza się realizację dwustronnego chodnika;
- 6) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;
- 7) dopuszcza się realizację nasadzeń;
- 8) przy zachowaniu przepisów prawa, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic;
- 9) pozostałe, nie wymienione, parametry należy realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

§ 50. 1. Przy zachowaniu przepisów prawa, wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **10KDW**, dla których ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym min. **6,00 m**;

2) realizację utwardzonej jezdni o szerokości min. **4,50 m**, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;

3) zachowanie, na skrzyżowaniach, odpowiednich, wynikających z przepisów prawa, pól widoczności.

2. Na wymienionych w ust. 1 terenach, dróg wewnętrznych dopuszcza się realizację jednostronnego chodnika.

3. Pozostałe nie wymienione parametry należy realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

4. Ustala się, że realizacja utwardzonej nawierzchni nad istniejącymi gazociągami wymaga wykonania zabezpieczeń gazociągu, zgodnie z przepisami prawa, np. zastosowania rury osłonowej.

§ 51. 1. Przy zachowaniu przepisów prawa, wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **11KDW**, dla której ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym min. **8,00 m**;

2) realizację utwardzonej jezdni o szerokości min. **4,50 m**, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;

3) zachowanie, na skrzyżowaniach, odpowiednich, wynikających z przepisów prawa, pól widoczności.

2. Na terenie drogi wewnętrznej **11KDW** dopuszcza się realizację dwustronnego chodnika.

3. Pozostałe, nie wymienione wyżej, parametry należy realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

§ 52. Na obszarze objętym planem wyznacza się, ciąg pieszy oznaczony na rysunku **Kxx**, dla którego:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym min. **5,00 m**;

2) ustala się realizację utwardzonego pasa ruchu o szerokości min. **3,60 m**.

§ 53. Na obszarze objętym planem wyznacza się, teren parkingów **KP**, dla którego:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

2) ustala się realizację utwardzonej nawierzchni;

3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

§ 54. Dla pasa technicznego związanego z poszerzeniem istniejących dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolem **TT**:

1) ustala się pas o szerokości **3,00 m** wzdłuż drogi powiatowej nr 3597P, który może stanowić rezerwę pod poszerzenie istniejącej drogi, leżącej poza granicami planu;

2) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z drogami: np.: chodników, ścieżek rowerowych itp.

§ 55. 1. Ustala się realizację infrastruktury technicznej, podłączonej do istniejącej poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

1) **ścieki komunalne**: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej; tymczasowo dopuszcza się realizację i korzystanie z indywidualnych zbiorników bezodpływowych;

2) **wody opadowe i roztopowe**: docelowo do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub do sieci ogólnospławnej, przy czym plan dopuszcza:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, w granicach nieruchomości, dla której inwestor posiada tytuł prawny,

b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości;

3) **woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, w tym do celów przeciwpożarowych**: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;

4) **energia elektryczna**: ze stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie oznaczonych w planie **E**, dopuszcza się urządzeń znajdujących się poza granicami planu;

- 5) **ciepło:** przy ogrzewaniu budynków stosować energię elektryczną lub paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi (np. gaz, olej opałowy) spalanie w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności; dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach prawa.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 56. Do czasu realizacji obwodnicy miasta Rakoniewice, w ciągu drogi nr 32, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4U**, ustala się możliwość realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, również związanej z działalnością zlokalizowaną na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U** i **3U**, przy czym zastosowanie mają ustalenia § 29 pkt. 5 i 6 oraz § 30 pkt 3.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

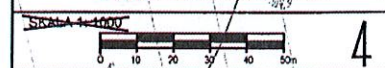
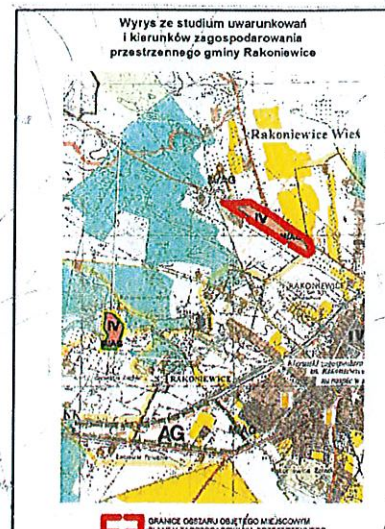
§ 57. Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 58. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1%.

§ 59. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rakoniewic.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś. skala 1:1000



- OZNACZENIA**
- I. Ustalenie obszaru objętego planem**
- GRANICE OPRACOWANIA
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY RÓŻNYCH FUNKCJI RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIERZECZĄCZĄCA LINIA ZABUDOWY
 - OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
 - TEREN DRÓG PUBLICZNYCH
 - TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - TEREN PARKINGÓW
 - TEREN CIĄGÓW CIĄG PIESZY
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINEJ
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI
 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - TERENY ZIELNI URZĄDZONEJ
 - TERENY ZIELNI IZOLACYJNEJ
 - TERENY INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ
 - PAS TECHNICZNY ZWIĄZANY Z POSZERZENIEM DROGI
- II. Informacje i załączenia**
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE
 - PROPONOWANA ZABUDOWA
 - PROPONOWANA ZIELEŃ
 - PROPONOWANY ZJAZD Z DROGI POWIATOWEJ
 - ISTNIEJĄCA NAPIĘTOWNOŚĆ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
 - ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
 - ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

ITP BIURO INWESTYCJI TECHNOLOGII I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO SP. Z O.O.

GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. IWONA MONKIEWICZ
członek ZOIU Nr Z-153

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr Ewa Mandel
członek ZOIU Nr Z-452
inż. Marcin Baraniak
mgr Przemysław Ciesiołka
mgr Małgorzata Kapczyńska
mgr inż. arch. Małgorzata Kasprzak
inż. Szymon Kobierski
mgr Karol Waldmann

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXV. / 185. / 2017
RADY MIEJSKIEJ W RAKONIEWICACH
Z DNIA 28 marca 2017 R.
OPUBLIK. W DZ.URZ. WOJ. WLKP. POZ.

10-24(1a) 57/15-2/77

Wojew. poznańskie
Powiat Wolsztyn
Miasto Rakoniewice

RAKONIEWICE

Mapa zasadnicza 1:1000

OKRĘGOWE PRZEDSIĘB. GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE
W POZNANIU

STARSZA ODRĘBNI
PRAWA AUTORA ODRĘBNI
GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE
W CRODZKOWIE

Z up. Starosty

NIEAKTUALNE

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku
Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000
Nr 103, poz. 1085 s. późn. zm.) rozpowszechnianie
rozpraszanie oraz reprodukcję w celach
rozpraszania i rozpowszechniania, niniejszej mapy
wzrysze zrealizowane przez Starostę Gminy Rakoniewice

Załącznik nr 2

do uchwały Nr XXV/185 /2017
Rady Miejskiej w Rakoniewicach
z dnia 28 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Rakoniewicach rozstrzyga, co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dwóch terminach:

1. w dniach od 9 do 31 sierpnia 2012 r., uwagi można było składać do 17 września 2012 r. - w wyznaczonym terminie zgłoszono 8 uwag, które zostały w całości uwzględnione.
2. w dniach od 3 do 24 lutego 2017 r. uwagi były przyjmowane do 10 marca 2017 r. – w wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag.

Wobec nie zgłoszenia uwag do projektu planu miejscowego, po jego drugim wyłożeniu do publicznego wglądu, Rada Miejska w Rakoniewicach odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Rakoniewicach, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- ustawę z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 198);
- ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.);
- ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. Nr 328);
- ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 220);
- prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowej planu miejscowego,

oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś zachodzi konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które stanowią zadania własne gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy o samorządzie gminnym, którymi są:

- budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowa kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowa drogi gminnej,

przepisom o finansach publicznych, podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

2. Pozostałe zadania związane z zaopatrzeniem w: energię elektryczną, energię ciepłą oraz gaz podlegają regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą i paliwa gazowe będą finansowane zgodnie z przepisami prawa.

§ 2. 1. Budowa dróg gminnych wraz z siecią kanalizacji deszczowej i oświetleniem realizowana będzie przez Gminę. Realizacja ww. inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą o ochronie środowiska. - inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Prognozowane źródło finansowania przez Gminę z:

- udziałem środków własnych,
- częściowo z udział środków własnych wspartych współfinansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących z dotacji budżetowych powiatu, Unii Europejskiej,
- kredytów i pożyczek preferencyjnych,
- udziałem inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XXXVII/331/2010 Rady Miejskiej w Rakoniewicach, z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś.

Burmistrz Gminy Rakoniewice, zgodnie z ustawowymi kompetencjami, podjął czynności wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) zwanej dalej „upzp”. W pierwszej kolejności opublikowano w „Gazecie Wyborczej” oraz wywieszono na tablicach (w tut. Urzędzie oraz w pięciu wsiach, przez które ma przebiegać planowana linia) ogłoszenie informujące społeczeństwo o podjętej ww. uchwale, a także o możliwości zgłaszania wniosków. Równolegle wystąpiono z zawiadomieniem do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania informującym o podjęciu ww. uchwały.

W terminie wyznaczonym przez Organ w ww. obwieszczeniu i ogłoszeniu nie zostały zgłoszone żadne wnioski od osób fizycznych.

Wszystkie wniesione przez nie wnioski zostały uwzględnione w sporządzanym projekcie planu miejscowego.

W oparciu o przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz pismem nr WGG.RK.7322-5/10 z dnia 16 czerwca 2010 r. wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Wielkopolskim. Odpowiedzi udzielił RDOŚ pismem sygn. RDOŚ-30-OO.III-7041-828/10/jm, z dnia 20 lipca 2010 r. (wpływ do Urzędu 23 lipca 2010 r.).

W oparciu o udzielone odpowiedzi Burmistrz Gminy Rakoniewice sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś oraz prognozą skutków oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

W oparciu o art. 15 ust. 1 upzp został nałożony na organ obowiązek sporządzenia uzasadnienia do uchwały, w którym zostaną przedstawione wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2 - 4 to jest, cyt.: „1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, 4) wymagania ochrony dziedzictwa

kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, 6) walory ekonomiczne przestrzeni, 7) prawo własności, 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, 9) potrzeby interesu publicznego, 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

2. 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, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) zwanej dalej „upzp” oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353), zwanej dalej „uuiś”, Burmistrz Gminy Rakoniewice przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie projektu planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze opiniowania przez GKU-A, która zajęła stanowisko 2 października 2011 r. Następnie Burmistrz przedłożył do opiniowania i uzgadniania z pozostałymi organami, wymienionymi w art. 17 pkt 6 lit a i b ustawy upzp, w terminie od 7 grudnia 2011 r.

Występowano o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 25 czerwca 2012 r. nr GZ.tr.057-602-457/11 wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 0,9000 ha gruntów rolnych kl. IIIb.

Po wprowadzeniu poprawek wynikających z opiniowania i dokonanych uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9 sierpnia do 31 sierpnia 2012 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami przedmiotowego projektu miała miejsce w dniu 27 sierpnia 2012 r. Uwagi były przyjmowane do dnia 17 września 2012 r. Zgłoszono 8 uwag. Burmistrz postanowił o ich uwzględnieniu.

W wyniku uwzględnienia ww. uwag zaszła konieczność ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś, co nastąpiło w dniach od 3 do 24 lutego 2017 r. Uwagi były przyjmowane do 10 marca 2017 r. w wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem (§ 8 ust 1). Wymagania przepisów, o których mowa wyżej, zostały uwzględnione i zastosowane, poprzez:

- wyznaczenie granic terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (MN);
- wyznaczenie granic terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, (MN/U);
- wyznaczenie granic terenów zabudowy usługowej, (U);
- wyznaczenie granic terenów dróg wewnętrznych, (KDW);
- wyznaczenie granic terenu drogi publicznej, (KDL);
- wyznaczenie granic terenu pas techniczny związany z poszerzeniem drogi, (TT);
- wyznaczenie granic terenu ciągu pieszego, (Kxx);
- wyznaczenie granic terenu urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, (E);

- wyznaczenie granic terenów zieleni izolacyjnej, (ZI);
- wyznaczenie granic terenu parkingu, (KP);
- wyznaczenie granic terenu zieleni urządzonej, (ZP).

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. – 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), do miejscowych planów, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, co ma zastosowanie w niniejszym postępowaniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy upzp Rada Miejska w Rakoniewicach zbadała, czy ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice przyjętym uchwałą Nr XXV/177/2012 z dnia 12 listopada 2012 r. Rada stwierdza, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś nie naruszają ustaleń ww. studium.

Należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego spełnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, ekonomiczne wymagania przestrzeni i ochrony środowiska. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny, poprzez zaplanowanie jednorodnego zespołu urbanistycznego, a nie jako pojedyncze obiekty. Teren położony na wschód od działki nr 213/6 został również przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, a na północny wschód istnieje osiedle z zabudową mieszkaniową.

Na obszarze objętym planem miejscowym oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Oceniono, że realizacja zabudowy zgodnie z planem miejscowym nie wpłynie na siedliska przyrodnicze oraz siedliska gatunków zwierząt, dla których wyznaczono obszary Natura 2000.

Nad to wskazuje się, że obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym nie znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

W projekcie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego.

W przedmiotowym planie miejscowym starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują, to jest: interesy właścicieli gruntów objętych planem oraz charakterem inwestycji z uwzględnieniem ochrony środowiska ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb bezpieczeństwa energetycznego kraju. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również zasadami bezpieczeństwa oraz wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem

nadmiernej ingerencji, który „oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

Efektom wyważenia interesów prywatnego i publicznego jest pozostawienie rolniczego charakteru na znacznej części obszaru objętego planem miejscowym.

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy upzp Burmistrz wykonał analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenił postępy w opracowaniu planów miejscowych i przedstawił wyniki wykonanych analiz Radzie Miejskiej w Rakoniewicach, która zgodnie z art. 32 ust. 2 upzp podjęła uchwałę Nr XV/86/2016 z dnia 8 marca 2016 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych Gminy Rakoniewice. Oceniając zgodność z wynikami tych analiz, należy stwierdzić, że działanie władz Gminy Rakoniewice będzie zmierzało do zapobiegania rozpraszaniu zabudowy. Ponieważ teren objęty przedmiotowym planem miejscowym jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ternu położonego w miejscowości Rakoniewice, obejmującego działki nr: 106, 107, 108, 109, 110 (część) 111/1, 111/2, 112, 113, 120, 121, 122, 123, 124, 114 (część) w m. Rakoniewice. Natomiast po przeciwnej stronie drogi znajduje się duży kompleks zabudowy mieszkaniowej (zainwestowanie nastąpiło na podstawie wcześniejszych planów miejscowych). Planem tym wyznaczono również funkcję mieszkaniową, wobec powyższego w pełni uzasadniony jest wniosek, że nie mamy tu do czynienia z przypadkiem rozproszonej zabudowy.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną, a procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego przewiduje się wzrost dochodu z tytułu podatku od nieruchomości – w wysokości 106 854 zł oraz jednorazowy wpływ związany z wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 571 480 zł.

Z planu miejscowego wynikać może jedynie wykup gruntu pod drogę publiczną KDL, szacowana koszt może wynieść max 139 748 zł. Należy jednoznacznie stwierdzić, że nie przewiduje się kosztów na wykup gruntów pod drogi oraz konieczności wykonania infrastruktury technicznej w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Rozpatrując skutki finansowe związane ze spadkiem wartości nieruchomości, w związku

z uchwaleniem planu miejscowego, mamy do czynienia z trzema przypadkami odszkodowawczymi, określonymi w art. 36 ustawy upzp. Poniżej zostaną omówione dwa z nich, mające zastosowanie w przedmiotowym planie.

Pierwszy przypadek: odnosi się do sytuacji, gdy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Drugi przypadek: jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw określonych wyżej (odszkodowania lub wykupienia), może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Ważne jest to, że wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży.

Należy zwrócić uwagę, że powyższe roszczenia mają charakter cywilnoprawny i są realizowane w drodze stosownej umowy, przy czym przeniesienie własności następuje wyłącznie poprzez akt notarialny.

Zgodnie z przepisami ustawy upzp obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnica między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Istotny przy rozważaniu kwestii odszkodowawczej jest fakt, że roszczenie o odszkodowanie nie powstaje, jeżeli właściciel nie zbywa nieruchomości, pomimo że wartość nieruchomości w wyniku uchwalenia planu uległa obniżeniu. Stąd wniosek, że roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem warunkowym. Jest zaspakajana na podstawie przepisów prawa cywilnego (Wyd. 7 „Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne Komentarz, pod redakcją prof. Z. Niewiadomskiego). Jednak to do inwestorów będzie należała kwestia wypłaty odszkodowań właścicielom poszczególnych nieruchomości z tytułu zmniejszenia wartości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Wobec wyczerpania przewidzianej ustawą upzp procedury, przedłożono Radzie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś z w celu uchwalenia.

Po uchwaleniu, uchwała Rady Miejskiej w Rakoniewicach wraz z dokumentacją planistyczną zostaje przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności

z prawem oraz ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2018 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu
w składzie następującym:

Przewodniczący	Sędzia	NSA Grażyna Radzicka (spr.)
Sędzia		WSA Maciej Busz
Asesor sąd.		WSA Maria Grzymisławska-Cybulska
Protokolant	st.sekr.sąd.	Krystyna Pietrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 lutego 2018 r.

sprawy ze skargi Wojewody Wielkopolskiego

na uchwałę Rady Miejskiej w Rakoniewicach

z dnia 28 marca 2017 r. nr XXV/185/2017

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rakoniewice,
dla działek oznaczanych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5,
213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś

1. stwierdza nieważność § 43 uchwały,
2. w pozostałym zakresie skargę oddala



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem

Agata Tyll-Szelągowska
St. sekretarz sądowy

Uzasadnienie

Rada Miejska w Rakoniewicach w dniu 28 marca 2017r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2016r., poz. 446 ze zm. – dalej u.s.g.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r., poz. 778 ze zm. - dalej u.p.z.p.), 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 – dalej ustawa zmieniająca) podjęła uchwałę nr XXV/185/2017 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś.

Wojewoda Wielkopolski reprezentowany przez radcę prawnego Anetę Molendę – Pośrednik, działając na podstawie art. 93 ust. 1 u.s.g. wniósł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu skargę na powyższą uchwałę, wnosząc o stwierdzenie nieważności § 43 i § 44 ust. 3 uchwały i zasądzenie kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Wnoszący skargę zaskarżonym przepisom uchwały zarzucił naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 i art. 15 ust. 3 pkt 10 u.p.z.p. poprzez ustalenie zasad i warunków dopuszczalności podziału i łączenia terenu objętego przedmiotowym planem miejscowym.

W uzasadnieniu skargi wskazano, że w myśl art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Równocześnie ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości 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 - § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587 - dalej jako rozporządzenie). W rozdziale 8 przedmiotowej uchwały postanowiono m.in. o nie ustaleniu zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy jednoczesnym uchwaleniu w § 43 tej uchwały zasad i warunków podziału na działki budowlane zaś w § 44 minimalnych

powierzchni działek budowlanych. Równocześnie w § 44 ust. 3 przedmiotowej uchwały ustalono zakaz podziału terenu oznaczonego symbolem 1U.

W ocenie organu nadzoru określone w przepisach art. 15 ust. 2 i ust. 3 u.p.z.p. kompetencje rady gminy nie przyznają jej uprawnień do tego, aby w formie uchwały decydować o dopuszczalności podziału geodezyjnego terenu. Organ uchwałodawczy gminy nie posiada również uprawnień do tego, aby określać zasady i warunki podziału geodezyjnego nieruchomości oraz wprowadzać w tym względzie zakazy i nakazy poza ustaleniem w zależności od potrzeb minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych (art. 15 ust. 3 pkt 10 u.p.z.p.). Jak wskazał skarżący inną procedurą są bowiem „zasady scalania i podziału nieruchomości” o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. (w zw. z art. 22 u.p.z.p.), inną „podział nieruchomości” oparty o tryb art. 92 i następnych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm. - dalej u.g.n.), w zakresie której w planie miejscowym organ może ustalić jedynie minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych (art. 15 ust. 3 pkt 10 u.p.z.p.), a jeszcze inną „podział i łączenie działek” dokonywany w oparciu o ustawę z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1629 – dalej prawo geodezyjne) i rozporządzenie z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 542 – dalej rozporządzenie).

Jak wskazał skarżący Rada Miejska w Rakoniewicach w rozdziale zatytułowanym „Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym” zawarła ustalenia dotyczące także innych procedur podziału, łączenia nieruchomości niż tryb „scalania i podziału nieruchomości” czym naruszyła dyspozycję art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. Nadto zawarła niedopuszczalne ustalenie o „wydzieleniu działek zgodnie z rysunkiem planu”, „dopuszczenie zmian i układu granic, które mają charakter postulowany” dla podziału działek (w trybie art. 92 i następnych u.g.n.) oraz „zakaz podziału terenu oznaczonego symbolem 1 U” wbrew normie art. 15 ust. 3 pkt 10 u.p.z.p. Zdaniem organu nadzoru zawarcie takich ustaleń powoduje, że naruszona została kompetencja organu albowiem o dopuszczalności podziału rozstrzyga wójt, burmistrz albo prezydent miasta w decyzji administracyjnej (art. 96 u.g.n.). Jak zauważył skarżący powołując się na orzecznictwo (por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 7 września 2016 roku, II SA/Gd 222/16, wyrok WSA w Łodzi z dnia 4 sierpnia 2016 roku, II SA/Łd 407/16 <http://orzeczenia.nsa.gov.pl> – dalej CBOSA) „zgodność podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego”, do której odsyła art. 93 ust. 1 u.g.n. dotyczy wyłącznie zgodności przeznaczenia działek w tym planie nie

zaś rozstrzygnięcia rady gminy o dopuszczeniu tego podziału. Do przeprowadzenia podziału w trybie art. 92 i następnych u.g.n. nie jest konieczna zgodna rady gminy wyrażona w planie miejscowym. Jak wskazano o podziale tym decyduje wyłącznie organ stanowiący gminy. Jednocześnie brak podstaw prawnych do ustalania w planie miejscowym geodezyjnego podziału i łączenia działek dokonywanego w oparciu o prawo geodezyjne i rozporządzenie.

Rada Miejska w Rakoniewicach reprezentowana przez Burmistrza w odpowiedzi na skargę wniosła o jej oddalenie. Ustosunkowując się do zarzutów skargi wskazano, że Rada Miejska w Rakoniewicach kwestionuje stanowisko skarżącego, aby w zakwestionowanych przepisach zaskarżonej uchwały uregulowano zasady podziału i łączenia działek dokonywanego w oparciu o prawo geodezyjne. Zarzut ten jest zbyt daleko idący i nie znajduje oparcia w treści przepisów zaskarżonej uchwały. Stwierdzenia nieważności spornej uchwały nie uzasadnia przy tym stanowisko wyrażone przez sądy administracyjne w wyrokach, na które powołuje się Wojewoda.

Błędne zdaniem organu jest także stwierdzenie przedstawione w skardze, że w wyniku zamieszczenia w planie zagospodarowania przestrzennego zaskarżonych postanowień naruszona została kompetencja organu albowiem o dopuszczalności podziału rozstrzyga wójt burmistrz albo prezydent miasta w decyzji administracyjnej. Zakłada ono niejako prymat u.g.n. nad u.p.z.p. oraz pomija jedną z podstawowych funkcji jaką pełni plan zagospodarowania przestrzennego, tj. ochronę oraz kształtowanie ładu przestrzennego.

Stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 pkt 8 oraz ust. 3 pkt 1 i 10 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Z zestawienia powyższych unormowań z przepisami u.g.n.), w szczególności z art. 92 i następnymi nie można jednak wyciągać wniosku, że przy sporządzaniu i uchwalaniu miejscowego planu oraz jego interpretacji pierwszeństwo mają przepisy u.g.n., bądź że przepisy te wzajemnie się wykluczają. Zaznaczyć trzeba, że z art. 93 ust. 1 i 2 u.g.n. wynika podstawowa zasada, że podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Zgodność z ustaleniami planu dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. W skardze Wojewody przyjęto natomiast wykładnię opartą na odwróconym rozumieniu powyższego przepisu, iż ust. 2 art. 93 u.g.n. określa zakres rozumienia przepisów art. 15 ust. 2 pkt 8 oraz ust. 3 pkt 1 i

10 u.p.z.p. Należy też zwrócić uwagę na ust. 4 art. 93 u.g.n., zgodnie z którym zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego z wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 95, opiniuje w formie postanowienia wójt, burmistrz albo prezydent miasta, który to również jest właściwym organem do sporządzenia projektu planu miejscowego (art. 15 ust. 1 u.p.z.p.). Wobec powyższego za wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 listopada 2013 r. sygn. akt II OSK 437/13 (CBOSA) stwierdzić trzeba, że kwestionowane w skardze przepisy zaskarżonej uchwały dotyczące podziałów nieruchomości w żadnym przypadku nie naruszają podziału kompetencji między radą gminy i jej organem wykonawczym. Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego stanowi dla wójta (burmistrza, prezydenta miasta), jak i dla wszystkich innych podmiotów, od uchwalenia i wejścia w życie, akt powszechnie obowiązującego prawa, do wykonania którego zobligowany jest organ wykonawczy gminy (art. 30 ust. 1 u.s.g.). Wyjaśnić przy tym trzeba, że wprowadzenie w § 44 ust. 3 zaskarżonej uchwały o planie miejscowym zakazu podziału terenu oznaczonego symbolem 1U było podyktowane niewielką powierzchnią tej działki (powierzchnia wyznaczona linią zabudowy wynosi zaledwie około 30 m², tj. 12 m długości i 3 m szerokości) oraz jej niekorzystnymi cechami geometrycznymi (nieruchomość jest w kształcie trójkąta]. Ewentualny podział działki uniemożliwiłby pobudowanie na niej jakiegokolwiek obiektu budowlanego z uwagi na zbyt małą odległość od drogi, co z kolei kłóciłoby się z przeznaczeniem tego terenu pod zabudowę usługową (zob. § 8 pkt 3 uchwały).

Na marginesie zauważono, że podstawę do zamieszczenia w planie zagospodarowania przestrzennego zakazu podziału nieruchomości można wywieść z art. 15 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p., zgodnie z którym w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Należy przyjąć, że zwrot „ograniczenia w użytkowaniu”, obejmuje także zakaz podziału, gdyż nawiązuje on do przewidzianych w art. 140 Kodeksu cywilnego granic w korzystaniu z prawa własności.

Dodatkowo wskazano, że za dopuszczalnością uregulowania w planie zagospodarowania przestrzennego zasad podziału i łączenia działek przemawia tożsamy cel postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości (art. 101-108 u.g.n.) oraz postępowania podziałowego uregulowanego w art. 92 i następnych u.g.n., na co zwrócił uwagę Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2012 r. sygn. akt II OSK 706/12 (CBOSA).

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Skarga zasługuje częściowo na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 1 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. Prawo o ustroju sądów administracyjnych (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 2188), sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości między innymi poprzez kontrolę legalności działalności administracji publicznej. Zgodnie z art. 3 § 1 w zw. z § 2 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (j.t. Dz.U. z 2017r. poz. 1369 ze zm. - dalej P.p.s.a.) zakres kontroli administracji publicznej obejmuje także orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego oraz inne akty organów jednostek samorządu terytorialnego. Sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6 P.p.s.a., stwierdza nieważność tej uchwały lub aktu w całości lub w części albo stwierdza, że zostały wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności (art. 147 § 1 P.p.s.a.).

Na wstępie należy wskazać, że w świetle art. 91 u.s.g. uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne, przy czym o nieważności uchwały lub zarządzenia w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia. Po upływie tego terminu organ nadzoru nie może już we własnym zakresie stwierdzić nieważności uchwały (zarządzenia) organu gminy. W takiej sytuacji może jedynie zaskarżyć wadliwy akt do sądu administracyjnego, zgodnie z art. 93 ust. 1 u.s.g. Realizując tę kompetencję organ nadzoru nie jest skrzepowany jakimkolwiek terminem do wniesienia skargi (zob. m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 lipca 2005 r., sygn. akt II OSK 320/05 oraz postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 listopada 2005 r., sygn. akt I OSK 572/05, CBOSA).

W rozpoznawanej sprawie Wojewoda Wielkopolski w ustawowym terminie 30 dni od dnia otrzymania zaskarżonej uchwały nie orzekł o jej nieważności, wobec czego był władny zaskarżyć ją w trybie art. 93 u.s.g.

Dalej należy wskazać, że przedmiotem sądowej kontroli są przepisy §43 i §44 ust. 3 uchwały Rady Miejskiej w Rakoniewicach z dnia 28 marca 2017r. nr XXV/185/2017 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś. Nie ulega wątpliwości, że zaskarżona uchwała jako podjęta w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego, jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 u.p.z.p.), zatem należy do kategorii aktów, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 p.p.s.a.

Oceny, czy zaskarżony plan miejscowy jest obarczony wadą skutkującą stwierdzeniem jego nieważności przez sąd administracyjny na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a., dokonuje się przez pryzmat przesłanek wynikających z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. W myśl tego przepisu, w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia zaskarżonej Uchwały jak i obecnie, istotne 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.

Pojęcie "trybu sporządzania planu miejscowego" (zwanego też "procedurą planistyczną") – którego zachowanie stanowi przesłankę formalną zgodności m.p.z.p. z przepisami prawa – odnosi się do sekwencji czynności, jakie podejmuje organ w celu doprowadzenia do uchwalenia planu miejscowego, poczynając od uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, a skończywszy na jego uchwaleniu. Natomiast pojęcie "zasad sporządzania planu miejscowego" – których przestrzeganie stanowi przesłankę materialną zgodności m.p.z.p. z przepisami prawa – należy wiązać z samym sporządzeniem (opracowaniem) aktu planistycznego, a więc z merytoryczną zawartością tego aktu (część tekstowa, graficzna i załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej (por. wyroki NSA: z dnia 25 maja 2009 r. sygn. akt II OSK 1778/08 i z dnia 11 września 2008 r. sygn. akt II OSK 215/08, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 17 listopada 2016 r. sygn. akt IV SA/Po 460/16 – CBOSA).

Sąd podkreśla, że Wojewoda Wielkopolski w skardze zawarł zarzuty dotyczące wyłącznie zawartości aktu. Przystępując do oceny skargi Sąd zaznacza, że rozpoznawana skarga jest pierwszą skargą do sądu administracyjnego na przedmiotową uchwałę. Rodzi to obowiązek skontrolowania trybu sporządzenia miejscowego planu (por. wyroki WSA w Krakowie z dnia 6 października 2011 r. sygn. akt II SA/Kr 38/11; WSA w Poznaniu z dnia 24 kwietnia 2013 r. sygn. akt IV SA/Po 1153/12; WSA we Wrocławiu z dnia 18 lipca 2013 r. sygn. akt II SA/Wr 835/12 – CBOSA). Sąd stwierdza, że zaskarżony plan został uchwalony z zachowaniem procedury określonej w art. 17 u.p.z.p. Sąd zaznacza, że strona skarżąca nie kwestionowała trybu sporządzania zaskarżonej uchwały.

Przechodząc do analizy zarzutów podniesionych w skardze, należy na wstępie podkreślić, że w świetle art. 3 ust. 1 u.p.z.p. do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4

ust. 1 u.p.z.p. w planie miejscowym następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 u.p.z.p.). Jak zaznaczył NSA w wyroku z 2 lutego 2006 r. sygn. akt II OSK 490/05 (CBOSA), ustalenia miejscowego planu w praktyce ograniczają prawo własności. Przywołane przepisy tworzą normatywne zręby doktrynalnej koncepcji tzw. władztwa planistycznego gminy, przez które rozumie się przyznaną organom gminy przez ustawodawcę kompetencję do określania w sposób władczy (jednostronny i wiążący) przeznaczenia terenów położonych na obszarze gminy oraz zasad (sposobów) ich zagospodarowania. W ramach tego władztwa organy gminy mogą samodzielnie kształtować przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu znajdującego się na obszarze ich działania, pod warunkiem, że czynią to w granicach obowiązującego prawa i nie nadużywają swych uprawnień.

Jednym z podstawowych instrumentów, za pomocą których gmina wykonuje przysługujące jej władztwo planistyczne, jest plan miejscowy – co wynika jasno z przywołanego wyżej art. 4 ust. 1 u.p.z.p. Regulację tę uszczegóławiają przepisy art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p., w których ustawodawca zawarł zestawienie, odpowiednio, obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu miejscowego. Należy zaznaczyć, że owa "obligatoryjność" elementów wymienionych w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. nie może być rozumiana zbyt dosłownie, gdyż – jak trafnie przyjmuje się w dominującym obecnie nurcie orzecznictwa sądowoadministracyjnego (por. np. wyrok NSA z dnia 20.04.2016 r., sygn. akt II OSK 1993/14, CBOSA) – plan miejscowy musi zawierać poszczególne ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 u.p.z.p., tylko wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z istniejącego lub planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń. Zasadą pozostaje jednak obowiązek ujęcia w planie miejscowym wszystkich elementów wymienionych w powołanym przepisie – co oznacza, że w przypadku odstąpienia od określenia któregośkolwiek z nich w konkretnym planie lub jego fragmencie, na organie planistycznym spoczywa obowiązek wykazania zbędności danej regulacji, a w szczególności utrwalenia przyczyn takiego pominięcia w uzasadnieniu uchwały, ewentualnie w materiałach planistycznych. Jednakże fakt, iż organ planistyczny nie wskazał wyraźnie w uzasadnieniu uchwały lub materiałach planistycznych, że ustalenie określonych elementów dla danego terenu jest

zbędne, nie przesądza, sam w sobie, o uznaniu sprzeczności z prawem danej uchwały, jeżeli pominięcie tych elementów było obiektywnie uzasadnione (zob. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 9.02.2012 r. sygn. akt IV SA/Po 1203/11 - CBOSA).

Odnosząc się kolejno, w sposób szczegółowy do zarzutów skargi, należy stwierdzić, że przepis art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. stanowi, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych tym planem. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, ich powierzchnię oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - § 4 pkt 8 rozporządzenia.

Jak wynika z treści rozdziału 8 Rada Miejska w Rakoniewicach uchwalając uchwałę nr XXV/185/2017 z dnia 28 marca 2017r. postanowiła o nie ustalaniu zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przy jednoczesnym uchwaleniu w §43 tej uchwały zasad i warunków podziału na działki budowlane zaś w §44 minimalnych powierzchni działek budowlanych.

Z powyższego wynika, że Rada Miejska w Rakoniewicach odstąpiła od obowiązku przewidzianego w art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. i poprzestała na wypełnieniu normy z art. 15 ust. 3 pkt 10 u.p.z.p. wpisując jednak w treść §43 uchwały normę dotyczącą zasad i warunków podziału geodezyjnego działek budowlanych.

W tym miejscu zwrócić należy uwagę na fakt, iż art. 15 ust. 3 pkt 10 u.p.z.p. wprowadzony został do ustawy przez art. 1 pkt 4 lit. b tiret drugie ustawy zmieniającej. Na jego podstawie można jedynie ustalać minimalną wielkość powierzchni działek budowlanych i to tylko w planach miejscowych, dla których procedura ich sporządzania została rozpoczęta po dniu 21 października 2010 r., tj. po dniu wejścia w życie ustawy zmieniającej. Możliwość ta dotyczy – w oparciu o wskazany już przepis przejściowy - analizowanego planu miejscowego.

Zatem Rada Miejska w Rakoniewicach na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 10 u.p.z.p. była uprawniona jedynie do określenia w przedmiotowym planie miejscowym – w zależności od potrzeb - minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Nie miała natomiast podstaw prawnych do decydowania w formie uchwały o dopuszczalności podziału geodezyjnego terenu. Jak słusznie wskazał skarżący nie rada gminy, lecz wójt gminy (burmistrz) jest organem właściwym do podziału nieruchomości. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem przeznaczonym do dokonywania takich rozstrzygnięć o charakterze

indywidualnym. Podział kompetencji między radę gminy i wójta gminy oznacza w szczególności, że rada nie jest uprawniona do udzielania w swych uchwałach wytycznych wiążących wójta przy wykonywaniu jego ustawowych kompetencji, chyba że inaczej stanowi przepis szczególny. Plan nie jest częścią procedury rozgraniczenia. Rola planu w dokonywaniu podziału działek jest ograniczona do wyznaczenia przeznaczenia części terytorium gminy, a samego podziału dokonuje wójt gminy, rozgraniczenie nie może naruszać przeznaczenia działek ustalonego w planie i możliwości ich zagospodarowania. Podziału można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Uzasadnione odstępianie od zamieszczenia w planie zasad scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. skutkuje zatem niemożnością ustalania w planie przez radę gminy ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków podziału na działki budowlane. Oznacza to, że Rada wykroczyła poza zakres delegacji ustawowej określającej przedmiot, który ustawodawca przekazał organowi stanowiącemu do regulacji w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada wkroczyła zatem w sferę uprawnień ustawowo zastrzeżonych dla organu wykonawczego gminy. Należy podkreślić, iż warunki i zasady podziału nieruchomości reguluje u.g.n., określając kryteria dopuszczające podział nieruchomości zarówno w przypadku, gdy dotyczy on nieruchomości położonych na obszarze, dla którego uchwalono plan miejscowy, jak i na obszarze, dla którego brak jest takiego planu (art. 93, art. 94, art. 95 u.g.n.). Oznacza to, iż zasadnym jest stwierdzenie nieważności §43 uchwały.

Odnosząc się do zarzutów skargi w zakresie dotyczącym §44 ust. 3 uchwały w ocenie Sądu w składzie orzekającym w niniejszej sprawie należy podzielić stanowisko zawarte w odpowiedzi na skargę, iż ustalenie w treści §44 ust. 3 uchwały zakazu podziału terenu oznaczonego symbolem 1U nie stanowiło rażącego naruszenia prawa. Jak słusznie wskazał Burmistrz reprezentujący Radę Miejską w Rakoniewicach podstawę do zamieszczenia w uchwalonym m.p.z.p. zakazu podziału nieruchomości można wywieść z art. 15 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p., zgodnie z którym w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Użyty w treści tego przepisu zwrot „*ograniczenia w użytkowaniu*”, obejmuje także zakaz podziału, gdyż nawiązuje on do przewidzianych w art. 140 k.c. granic w korzystaniu z prawa własności. Przy ocenie zasadności ustanowionego w §44 ust. 3 uchwały zakazu podziału terenu oznaczonego symbolem 1U nie można pominąć również okoliczności, że zakaz ten mógł być podyktowany niewielką powierzchnią tej działki (powierzchnia wyznaczona linią

zabudowy wynosi zaledwie około 30 m², tj. 12 m długości i 3 m szerokości) oraz jej niekorzystnymi cechami geometrycznymi (nieruchomość jest w kształcie trójkąta]. Ewentualny podział działki uniemożliwiłby pobudowanie na niej jakiegokolwiek obiektu budowlanego z uwagi na zbyt małą odległość od drogi, co z kolei kłóciłoby się z przeznaczeniem tego terenu pod zabudowę usługową (zob. § 8 pkt 3 uchwały).

Z powyżej powodów, Sąd na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a. w wyroku stwierdził nieważność §43 uchwały i oddalił skargę w pozostałym zakresie.

Sąd odstąpił od zasądzenia na rzecz skarżącego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego uznając, że z zarzutów skarżącego zasadnym był tylko jeden z nich. Stąd zasadnym było zastosowanie przepisów art. 206 P.p.s.a.



Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność z oryginałem

Agata Tyll-Szelińska
St. sekretarz sądowy