



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 22 czerwca 2015 r. Elektronicznie podpisany przez:

Anna Zacharia; LUW

Data: 2015-06-22 12:53:21

Poz. 1128

UCHWAŁA NR V/44/2015 RADY MIEJSKIEJ W OŚNIE LUBUSKIM

z dnia 17 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Ośnie Lubuskim w rejonie ulic: Zachodniej i Lawendowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr XXX/246/2014 Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Zachodniej i Lawendowej, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Ośnie Lubuskim w rejonie ulic: Zachodniej i Lawendowej.

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) „nośniku reklamowym” – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe lub reklamę w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną, podświetloną lub elektroniczną, przeznaczone do eksponowania reklamy, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego lub innego systemu informacji lub pojazdem samobieżnym;
- 4) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana dowolna zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku z wyłączeniem elementów takich jak okapy, gzymsy, wykusze, podpory, balkony, galerie, werandy, ganki, tarasy lub schody zewnętrzne, dla których dopuszcza się lokalizację maksymalnie 2 m poza wyznaczoną linię;
- 5) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej, gdy jej obrys wykracza poza obrys kondygnacji przyziemnej;
- 6) „planie” – należy przez to rozumieć uchwalany niniejszą uchwałą miejscowy plan miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Zachodniej i Lawendowej;

7) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ośno Lubuskie, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/210/2013 Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim z dnia 17 grudnia 2013 r.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 14,8 ha, położony zachodniej części miasta Ośno Lubuskie w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń na frontach działek z prefabrykatów betonowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń na frontach działek o ażurowości minimalnie 40% i wysokości maksymalnie 1,8 m;
- 4) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi;
- 5) wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi.

§ 3. W zakresie podziału gruntów:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) nakazuje się wydzielenie działek w sposób uwzględniający wymagania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zapewniający bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchniach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej oraz dróg.

§ 4. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) ustala się, że obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren mieszkaniowo-usługowy, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się ograniczenie uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności usługowej do granic działki.

§ 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) ustala się, że obszar objęty planem znajduje się obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Ośna Lubuskiego, wpisanej do rejestru zabytków, dla której obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

- 2) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) nakazuje się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem poprzez:
- a) ulicę Zachodnią stanowiącą drogę powiatową nr 1311F,
 - b) ulicę Makową stanowiącą drogę gminną,
 - c) ulicę Lawendową stanowiącą drogę gminną,
 - d) ulicę Łubinową stanowiącą drogę gminną;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
- a) tereny publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
 - b) istniejące i projektowane drogi przyległe do granicy planu;
- 3) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej pod ziemią;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 3) wskazuje się na rysunku planu korytarz techniczny dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 4,5 m na stronę od osi linii, w obrębie którego obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się skablowanie i likwidację linii 15kV;
- 5) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) nakazuje się odprowadzenie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych na własnej działce;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ze szczelnych powierzchni jezdni, placów manewrowych i parkingów do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ze szczelnych powierzchni jezdni, placów manewrowych i parkingów do gruntu,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni do gruntu;
- 8) nakazuje się czasowe gromadzenie odpadów na własnej działce i usuwanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 9) nakazuje się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej w terenach dróg publicznych oraz z indywidualnych zbiorników gazowych zlokalizowanych na własnej działce;
- 10) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła grzewcze z wykorzystaniem paliw stałych, gazowych i płynnych, energii elektrycznej oraz energii odnawialnej, z wyłączeniem biogazowni oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) nakazuje się zaopatrzenie poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną oraz indywidualnych instalacji wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowi oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru,
- b) dopuszcza się zasilanie z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem,
- c) dopuszcza się zasilanie z projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV zlokalizowanych w granicach planu na własnej działce z zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

§ 8. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 9.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z dopuszczeniem usług wbudowanych oznaczone na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 i MN7.

2. W zakresie zasad zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 2) dopuszcza się powierzchnię zabudowy na maksymalnie 30% powierzchni działki;
- 3) nakazuje się zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnego na minimalnie 50% powierzchni działki;
- 4) dopuszcza się lokalizację na działce 1 budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się lokalizację na działce 1 budynku gospodarczego lub garażowego z dopuszczeniem łączenia funkcji;
- 6) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w budynku mieszkalnym;
- 7) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni większej niż 1 m² na 1 działkę oraz wysokości powyżej 3 m;
- 8) zakazuje umieszczania nośników reklamowych na ogrodzeniach.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zastosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub dachów wielospadowych oraz nachylenie połaci dachowych pod kątem 20° – 45°;
- 2) dla budynków gospodarczych i garażowych nakazuje się zastosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub dachów wielospadowych oraz nachylenie połaci dachowych pod kątem 15° – 45°;
- 3) nakazuje się lokalizację budynków mieszkalnych kalenicą główną równoległą do frontu działki, z tolerancją do 10°;
- 4) nakazuje się zastosowanie na pokryciach dachowych kolorów w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego;
- 5) dla budynków mieszkalnych dopuszcza maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz wysokość maksymalnie 11 m;
- 6) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m;

7) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej.

4. W zakresie podziału gruntów:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek o powierzchni minimalnie 800 m²;
- 2) dopuszcza się szerokość frontu nowo wydzielanych działek od 14 m do 30 m;
- 3) dopuszcza się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do frontu działki 90° z tolerancją 15°.

5. Nakazuje się zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 1 budynek mieszkalny w obrębie własnej działki.

§ 10. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP, dla którego:

- 1) nakazuje się zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnego na minimalnie 70% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację boisk oraz placów zabaw;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 5) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) zakazuje się wyznaczenia miejsc do parkowania.

§ 11. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami ZI1 i ZI2, dla których:

- 1) nakazuje się zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnego na minimalnie 25% powierzchni terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację drogi pieszo-rowerowej;
- 4) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych;
- 5) zakazuje się wyznaczenia miejsc do parkowania;
- 6) zakazuje się wyznaczania przejazdów pomiędzy ulicą Zachodnią – przyległą do granicy planu, a terenami oznaczonymi symbolami MN1 i MN2;
- 7) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 12. Wyznacza się teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem ZL, dla którego:

- 1) dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej;
- 3) dopuszcza się zieleń urządzoną na gruntach nieleśnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 5) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) zakazuje się wyznaczenia miejsc do parkowania.

§ 13. Wyznacza się teren publicznej drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL, dla którego:

- 1) ustala się szerokości pasów drogowych zgodnie z wymiarowaniem oznaczonym na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację jezdni oraz co najmniej jednostronnych chodników lub dróg pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację dróg pieszo – jezdnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 14. Określa się stawkę w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach planu dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ośna Lubuskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Henryk Łapko

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/44/2015

Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim

z dnia 17 czerwca 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz.199 ze zm.) Rada Miejska w Ośnie Lubuskim rozstrzyga co następuje:

W dniu 23 lutego 2015 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Ośnie Lubuskim, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Ośno Lubuskie oraz w prasie lokalnej, na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Ośna Lubuskiego podał do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Ośnie Lubuskim w rejonie ulic: Zachodniej i Lawendowej, w dniach od 3 marca 2015 r. do 24 marca 2015 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ośnie Lubuskim.

W wyznaczonym do dnia 8 kwietnia 2015 r. terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska w Ośnie Lubuskim nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/44/2015

Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim

z dnia 17 czerwca 2015 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Miejska w Ośnie Lubuskim rozstrzyga co następuje:

§ 1. Do wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zalicza się budowę uzbrojenia, w szczególności:

- 1) dróg,
- 2) sieci wodociągowej,
- 3) sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) sieci kanalizacji deszczowej.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania tych środków ze źródeł określonych w §3.

§ 3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji należących do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych z możliwością wykorzystania środków:

- 1) ze środków pomocowych,
- 2) z kredytów i pożyczek,
- 3) z obligacji komunalnych,
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE
WOJEWODY LUBUSKIEGO**

IB-I.4131.16.2015.PGoI

z dnia 21 lipca 2015 r.

2015 07-24
załączniki szt.
Urząd Miejski
w Ośnie Lubuskim

w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały nr V/44/2015 Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim z dnia 17 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Ośnie Lubuskim w rejonie ulic: Zachodniej i Lawendowej.

Działając na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) stwierdzam nieważność uchwały nr V/44/2015 Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim z dnia 17 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Ośnie Lubuskim w rejonie ulic: Zachodniej i Lawendowej, w części dotyczącej ustaleń:

- § 9 ust. 2 pkt 1 uchwały w brzmieniu „dopuszcza się”;
- § 9 ust. 2 pkt 2 uchwały w brzmieniu: „dopuszcza się”;
- § 9 ust. 2 pkt 4 uchwały;
- § 9 ust. 2 pkt 5 uchwały;
- § 9 ust. 4 pkt 1 uchwały w brzmieniu: „dopuszcza się”;
- § 9 ust. 4 pkt 2 uchwały w brzmieniu: „dopuszcza się”;
- § 9 ust. 4 pkt 3 uchwały w brzmieniu: „dopuszcza się”.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Ośnie Lubuskim na sesji w dniu 17 czerwca 2015 r., działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) podjęła uchwałę nr V/44/2015 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Ośnie Lubuskim w rejonie ulic: Zachodniej i Lawendowej.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ma obowiązek przedstawienia wojewodzie uchwały w sprawie planu miejscowego wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi (art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W dniu 25 czerwca 2015 r. przedłożono Wojewodzie Lubuskiemu ww. uchwałę Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych celem oceny zgodności z przepisami prawnymi.

W myśl art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

W ocenie organu nadzoru, w przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, co na mocy art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza konieczność wyeliminowania, uchwały w części wskazanej na wstępie, z obrotu prawnego.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna), zawartych w nim ustaleń. Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje enumeratywnie listę obowiązkowych i fakultatywnych ustaleń planu.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym 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 myśl rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587) ustalającego wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego 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 udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu (§ 4 pkt 6). Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalani 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 ww. rozporządzenia). Z cytowanych powyżej przepisów wynika, iż parametry takie jak m.in: wielkość powierzchni zabudowy, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalna lub maksymalna szerokość frontów działek muszą zostać **jednoznacznie określone w planie miejscowym**. „Określać - podać wielkość, miejsce, czas”; „ustalić - zdecydować o ostatecznej formie, uczynić niezmiennym” (Słownik języka polskiego PWN).

Rada Miejska w Ośnie Lubuskim dopuściła intensywność zabudowy od 0 do 0,6 (§ 9 ust. 2 pkt 1 uchwały); dopuściła powierzchnię zabudowy na maksymalnie 30% powierzchni działki (§ 9 ust. 2 pkt 2 uchwały); dopuściła wydzielenie nowych działek o powierzchni minimalnie 800m² (§ 9 ust. 4 pkt 1 uchwały); dopuściła szerokość frontu nowo wydzielanych działek od 14 m do 30 m (§ 9 ust. 4 pkt 2 uchwały); dopuściła kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do frontu działki 90° z tolerancją 15° (§ 9 ust. 4 pkt 3 uchwały).

W ocenie Wojewody Lubuskiego "dopuszczenie" nie jest tożsame z "określeniem, ustaleniem". „Dopuszczyć - uznać coś za możliwe” (Słownik języka polskiego PWN). Rada Miejska winna w sposób jednoznaczny określić ww. parametry poprzez ich konkretne wskazanie, a nie jedynie ich dopuszczenie. Samo dopuszczenie poszczególnych parametrów nie przesądza o ich obowiązującym charakterze. Możliwym, w świetle tak zapisanych ustaleń planu, jest bowiem zastosowanie innych parametrów, gdyż te nie stanowią normy bezwzględnie obowiązującej. Mając na uwadze powyższe organ nadzoru orzekł o konieczności eliminacji z przedmiotowej uchwały zapisów „dopuszczających” konkretne parametry, co skutkuje nadaniem im wiążącego charakteru. W tym miejscu zauważyć jeszcze należy, iż w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazano, w ramach których ustaleń planu miejscowego należy określać dopuszczenia (m.in. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej).

Prawo miejscowe jako powszechnie obowiązujący akt normatywny, powinien czynić zadość określonym wymaganiom przejrzystości i klarowności, musi być skonstruowany w taki sposób, aby jego treść była zrozumiała i właściwie odczytana przez jego przeciętnego adresata. W judykaturze podnosi się, że uchwały podejmowane przez organy samorządowe powinny zwierać sformułowania jasne, wyczerpujące, uniemożliwiające stosowanie zbyt szerokiego luzu interpretacyjnego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien zawierać normy konkretne i indywidualne (zamknięte), tak aby w sposób czytelny określić sposób wykonania prawa własności nieruchomości położonych w obrębie jego obowiązywania (wyrok NSA z dnia 9 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 3083/13).

Ustalając zasady zagospodarowania terenu Rada Miejska w Ośnie Lubuskim dopuściła lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego i dopuściła lokalizację jednego budynku gospodarczo-garażowego (§ 9 ust. 2 pkt 4 i § 9 ust. 2 pkt 5). W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, które obowiązkowo należy określić w planie miejscowym.

Stosując wskaźniki inne niż podane w art. 15 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy oraz w § 4 pkt 6 ww. rozporządzenia należy uwzględnić prawo własności, które nie powinno być nadmiernie ograniczone. Zgodnie z art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji RP „własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności”. Jednakże w myśl art. 31 ust. 3 Konstytucji RP „ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.” Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Uchwała rady gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi akt

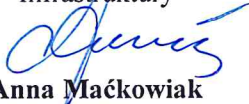
prawa miejscowego, który musi respektować postanowienia aktów prawnych powszechnie obowiązujących wyższego rzędu, czyli ustaw oraz wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych. Oczywistym jest, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może wkraczać w sferę prawa własności, wprowadzając nie tylko możliwość, ale i zakaz zabudowy nieruchomości, lub też to ograniczając. Jednakże samodzielność gminy w tejże materii nie może niweczyć praw indywidualnych. Przepis art. 1 ust. 2 ww. ustawy nakazuje bowiem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnić nie tylko wymagania ładu przestrzennego oraz potrzeby interesu publicznego, ale również nakazuje uwzględniać prawo własności (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 8 maja 2014 r., sygn. akt II SA/Wr 129/14).

Ograniczenie się do ustalenia powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, tak jak to uczyniono w §9 ust. 2 pkt 1-3, jest w ocenie organu nadzoru wystarczające do kształtowania zabudowy w celu wypełniania przez Gminę obowiązku uwzględniania w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego wymagań ładu przestrzennego. Zaś ograniczenie zabudowy do „jednego budynku” (§ 9 ust. 2 pkt 4 i § 9 ust. 2 pkt 5) jest już naruszeniem prawa własności. Tym bardziej, że Gmina nie wykazała, że nie było innej możliwości wpływania na gęstość zabudowy niż określenie maksymalnej ilości budynków na jednej działce.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak na wstępie.

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

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od dnia doręczenia, za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału
Infrastruktury

Anna Maćkowiak