UCHWAŁA NR XII/45/2015
RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZIE BOBRZAŃSKIM

z dnia 30 czerwca 2015 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), uchwala się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmujący tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański, położone w rejonie ulic: Słowackiego, Warsztatowej i Witosa.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skal 1: 1000, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.3. Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek planu w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1,

2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,

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

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z uchwałą nr L/310/14 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański, obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański.

§ 3. 1. W obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

1) tereny górnicze ,

2) obszary osuwania się mas ziemnych,

3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 4. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;

2) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację, finanse, opiekę zdrowotną, drobne usługi takie jak fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wykluczeniem usług obsługi komunikacji w tym stacji paliw;

3) działalności produkcyjnej - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne,

4) budynku istniejącym/obiekcie istniejącym – należy przez to rozumieć budynek/obiekt, dla którego zostało wydane pozwolenie na budowę lub został wybudowany przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu,

5) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100,

6) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100,

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej naziemnej, przy czym:

a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną,

b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, balkony mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0m;

8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz akty prawne organów miasta Nowogród Bobrzański.

2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) dach płaski – dach o spadku do 12º,

2) plan – komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Nowogród Bobrzański.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne, o których mowa w rozdziałach od 2 do 6 oraz od 8 do 11, obowiązują dla całego obszaru objętego planem, chyba że ustalenia szczegółowe dla konkretnych terenów stanowią inaczej.

2. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

Rozdział 2

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

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania i różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1, elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, przebieg linii energetycznych, mają charakter informacyjny.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

1) teren zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym, oznaczone na rysunku symbolem – **„MNg”**;

2) tereny zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym, oznaczone na rysunku symbolem – **„MWg”**;

3) teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem – **„MW”**;

4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem – **„U”**;

5) tereny zabudowy zespołami garażowymi, oznaczone na rysunku symbolem – **„KS”**;

6) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku symbolem – **„ZD”**;

7) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku symbolem – **„WS”**;

8) tereny zieleni gminnej i zadrzewień, oznaczone na rysunku symbolem – **„ZP”**;

9) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem - **„KD”**,

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następującą funkcje stanowiącą o ich przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym **„MNg”,** obejmują projektowaną zabudowę: wolnostojącą, bliźniaczą albo szeregową o funkcji mieszkaniowej realizowanej jako budownictwo

objęte społecznym programem mieszkaniowym o powierzchni użytkowej do 300 m2, stanowiące mieszkaniowy zasób gminny;

2) tereny zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym **„MWg”,** obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę budynkami zbiorowego zamieszkania o funkcji mieszkaniowej realizowanej jako budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym, których powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 150 m2, stanowiące mieszkaniowy zasób gminny;

3) teren zabudowy wielorodzinnej **„MW”**, obejmuje istniejącą zabudowę wielorodzinną;

4) tereny zabudowy usługowej **„U”**, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji usługowej dopuszczeniem działalności produkcyjnej;

5) tereny zabudowy zespołami garażowymi **„KS”** obejmują istniejące i projektowane garaże.

3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 pkt 6 - 9, obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

1) realizację chodników i ścieżek rowerowych,

2) przesłonięcie od strony przestrzeni publicznych obiektów takich jak śmietniki, małą architekturą lub zielenią,

3) zastosowanie indywidualnej intensywności zabudowy z zachowaniem parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach rozdziału 7,

4) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,2m dla ogrodzeń przyległych do terenów oznaczonych na rysunku – symbolami **„KD”**;

5) lokalizację reklam wielkoformatowych, których przynajmniej jeden z parametrów nie przekracza 3,0m z tym że:

a) reklamy na terenach przylegających do dróg publicznych można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach,

b) reklamy i szyldy informacyjne umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych, kolorystyki oraz pokrycia dachów:

1) nakazuje się:

a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w tym wysokości, formy dachu zgodnie z ustaleniami rozdziału 7,

b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, realizację segmentów jednakowych pod względem szerokości elewacji, spadku dachu oraz poziomu kalenicy w przypadku dachów stromych, lub attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań jedynie w segmentach skrajnych zabudowy szeregowej,

c) stosowanie na dachach stromych pokrycia w tonacjach brązu, czerwieni lub szarości,

d) w przypadku zabudowy zespołami garażowymi realizację segmentów jednakowych pod względem szerokości elewacji oraz poziomu gzymsu,

2) zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych: blach trapezowych i falistych, okładzin z tworzyw sztucznych,

3) dopuszcza się: dla istniejących budynków: przebudowę w istniejących gabarytach, zmianę kształtu dachu, rozbudowę wyłącznie w części wyznaczonej przez linie zabudowy, nadbudowę.

3. W zakresie podziałów nieruchomości:

1) nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdz. 8,

2) dopuszcza się wydzielanie działek:

a) pod realizację ciągów komunikacji stanowiących dojścia i dojazdy, o minimalnej szerokości 6m oraz parkingów i garaży,

b) obiektów infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi oraz pod warunkiem niekolidowania z ruchem pieszym i kołowym.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ,

b) wprowadzania przeznaczeń pogarszających jakość środowiska oraz powodujących zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu, a także związanych ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów,

c) lokalizowania obiektów i urządzeń, które nie zapewniają dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy działki, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

d) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną.

2) dopuszcza się: realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących.

2. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek ograniczenia wszelkich uciążliwości do granic działki, dla której inwestor posiada tytuł prawny.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody gruntowe.

5. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się przy remoncie i rozbudowie istniejących dróg, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi utworzenie pasa zieleni towarzyszącej i tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg na lokalizację ścieżek rowerowych.

6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

1) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu;

2) nakazuje się

a) przy realizacji robót ziemnych związanych z pracami budowlanymi, zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej oraz jej ponowne wykorzystanie,

b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście.

7. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, dla terenów:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „**MNg**”, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „**MWg**” i „**MW**”, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) ogrodów działkowych „ZD”, które kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe;

2) dopuszcza się stosowanie ekranów akustycznych od strony planowanej drogi krajowej – obwodnicy Nowogrodu Bobrzańskiego;

3) w przypadku lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały albo czasowy pobyt dzieci i młodzieży na terenach o innych przeznaczeniach, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem, wymaga się stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Ujawnione przedmioty o cechach zabytku należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

Rozdział 6

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem **„KD”**, tereny zieleni gminnej i zadrzewień oznaczone na rysunku symbolem **„ZP”**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację: miejsc parkingowych, chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury o ujednoliconej stylistyce, w formie ławek, wiat, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek zapewnienia ogólnodostępności.

Rozdział 7

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

§ 12. Wyznacza się tereny zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym, oznaczone na rysunku planu symbolem „**MNg**”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren,

b) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje, składająca się z parteru, piętra oraz poddasza, nie większa niż 11,0 m,

c) dachy strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 25° do 45°,

d) wjazd od strony dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu,

e) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych 1 miejsce dla 1 lokalu mieszkalnego,

f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 40%,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;

2) dopuszcza się:

a) inne kąty nachylenia połaci dachu do 35% całkowitej powierzchni dachu,

b) realizację piwnic jako czwartej kondygnacji,

c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, przy granicy działek albo 1,5 m od granicy działek, z wyłączeniem granic od strony dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **„KD”**, z zastosowaniem dachów jak dla zabudowy mieszkaniowej albo dachów płaskich;

3) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących powyżej 2 stanowisk.

§ 13. Wyznacza się teren zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym, oznaczony na rysunku symbolem – **„MWg1”** dla którego:

1) ustala się następujące warunki:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczone na rysunku planu,

b) maksymalna wysokość obiektów – cztery kondygnacje, składających się z parteru, 2 pięter oraz poddasza i nie większa niż 16,0 m,

c) dachy płaskie,

d) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1 miejsce dla 1 lokalu mieszkalnego,

e) wjazd od strony dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu oraz od niewydzielonych dróg wewnętrznych,

f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 70%,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25%;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację parterowych zespołów garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,

3) zakazuje się:

a) lokalizacji usług wolnostojących,

§ 14. Wyznacza się teren zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym, oznaczone na rysunku symbolem – **„MWg2”** oraz , teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem – **„MW”,** dla których:

1) ustala się następujące warunki:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,

b) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,

c) wjazd od strony dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 70%,,

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25%;

2) dopuszcza się:

a) dla istniejących budynków przebudowę w istniejących gabarytach, zmianę kształtu dachu, rozbudowę wyłącznie w części wyznaczonej przez linie zabudowy, nadbudowę,

b) lokalizację: garaży, budynków gospodarczych wolnostojących, altan, przy granicy działek albo 1,5 m od granicy działek, z wyłączeniem granic od strony dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **„KD”**, z zastosowaniem dachów płaskich.

§ 15. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem – **„U”**, dla którego:

1) ustala się następujące warunki:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,

b) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru, piętra, nie większa niż 8,0 m,

c) dachy płaskie,

d) wjazd od strony dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu,

e) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych 1 miejsce 50 m2 powierzchni budynku,

f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 80%,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10%;

2) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działek albo 1,5 m od granicy działek, z wyłączeniem granic od strony dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **„KD”**;

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy zespołami garażowymi, oznaczone na rysunku symbolem – **„KS”** dla których ustala się następujące warunki:

1) maksymalna wysokość obiektów – jedna kondygnacja, nie większa niż 3,0 m,

2) dachy płaskie,

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 100%,

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej indywidualnie,

5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek – indywidualnie.

§ 17. Wyznacza się teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku symbolem – **„ZD”** dla którego:

1) dopuszcza się budowę:

a) altan zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) infrastruktury technicznej,

c) wewnętrznych dróg dojazdowych.

2) na terenie przyległym do planowanej obwodnicy dopuszcza się montaż ekranów dźwiękochłonnych.

§ 18. Wyznacza się teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku symbolem – **„WS”:**

1) dopuszcza się budowę przejść pieszych, obiektów małej architektury, zbiorników, budowli i urządzeń rekreacyjnych,

2) zabrania się realizacji ogrodzeń oraz ograniczania przepływu wody.

§ 19. Wyznacza się tereny zieleni gminnej i zadrzewień, oznaczone na rysunku symbolem – **„ZP”:**

1) dopuszcza się budowę: placów zabaw, obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji, urządzeń infrastruktury drogowej i parkingów, ścieżek rowerowych, wolnostojących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

2) na terenie przyległym do planowanej obwodnicy dopuszcza się montaż ekranów dźwiękochłonnych,

3) zabrania się budowy garaży oraz budynków gospodarczych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. Ustala się zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:

1) każda powstająca w wyniku podziału działka stanowi odrębną nieruchomość, którą należy wydzielać zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

2) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg;

3) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, według zasad określonych przez dysponentów sieci,

4) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o min. szerokości 6,0m,

5) nie określa się:

a) minimalnej powierzchni wydzielanych działek,

b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

6) zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

Rozdział 9

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

§ 21. 1. Ustala się dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami właściwego dysponenta, w granicach których:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów kubaturowych, niezwiązanych z obsługą sieci,

b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania,

c) nasadzeń trwałych,

2) dopuszcza się realizację:

a) komunikacji i infrastruktury technicznej,

b) miejsc postojowych,

c) zieleni niskiej,

d) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem.

2. Dla istniejącej linii napowietrznej SN-20kV ustala się pas eksploatacyjny wolny od zabudowy kubaturowej o szerokości 12m, dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów :

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;

2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;

4) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym i urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę wody z sieci wodociągowej, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców i odpowiednie zabezpieczenie przeciwpożarowe.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) sieci kanalizacji sanitarnej należy wykonać zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

3) ścieki przemysłowe, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, należy podczyścić do parametrów zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

4) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych,

5) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do niej wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania, poprzez retencję (gromadzenie w zbiornikach retencyjnych) z możliwością rozsączania do gruntu pod warunkiem ich oczyszczenia;

2) dopuszcza się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych po wybudowaniu sieci kanalizacji deszczowej z niezbędnymi urządzeniami i instalacjami technicznymi, wody te mogą zostać odprowadzone na tereny „ZP" oraz tereny znajdujące się poza granicami planu.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia, o pierwszej klasie lokalizacji, ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m, dla obsługi terenów zabudowy wyznaczonej planem;

2) możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie terenów objętych planem z projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

2) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

3) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych;

4) na terenach oznaczonych symbolem „ZP" dopuszcza się wydzielenie działek w szczególności pod urządzenia elektrotechniczne – stacje transformatorowe przy granicy z drogami oznaczonymi symbolem „KD".

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie poszczególnych budynków z indywidualnego źródła ciepła albo lokalnych kotłowni,

2) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej i energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej, do celów grzewczych wszystkich terenów objętych planem:

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

1) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek;

2) dopuszcza się miejsca gromadzenia odpadów stałych w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

§ 23. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi publiczne klasy dojazdowej KD o szerokość w liniach rozgraniczenia 6,5 m do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez ciągi komunikacji stanowiące dojścia i dojazdy, o minimalnej szerokości 6,0 m, nie wyznaczone graficznie w planie.

2. Realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

3. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

1) zachowanie, określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony,

2) zabezpieczenie w ramach budowanych parkingów miejsc postojowych dla osób posiadających karty parkingowe, na terenie oznaczonym symbolem „**MWg**" i „**MW**", zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24. W obszarze objętym planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w tym także remont i przebudowę istniejącej zabudowy,

2) lokalizację parkingów naziemnych,

3) wykorzystanie terenu pod komunikację, zieleń urządzoną, tereny rekreacyjno- wypoczynkowe,

4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

5) realizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 12

Stawki procentowe

§ 25. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowogród Bobrzański.

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

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała nr L/310/14 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański, obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański.

Konieczność opracowania planu wynikła z potrzeby zorganizowanego zagospodarowania terenu o funkcji mieszkaniowej w szczególności związanej z budownictwem gminnym z towarzyszącą zielenią oraz możliwości pozyskania terenów z zasobu ANR.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły dwie uwagi nie uwzględnione przez Burmistrza, które zostaną rozstrzygnięte przez Radę Miejską.

Projekt planu jest niesprzeczny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/45/2015

Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim

z dnia 30 czerwca 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do rozstrzygnięcia Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 18 czerwca 2015 r. o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu wymienionego wyżej projektu planu, Rada Miejska w Nowogrodzie Bobrzańskim rozstrzyga co następuje:

Nie uwzględnia się uwag wniesionych do projektu miejscowego planu

Uwaga wniesiona podczas dyskusji publicznej 22-05-2015:

1. **Zgłaszający uwagę:**

Pan Zdzisław Wawrzyńczyk, zamieszkały w Nowogrodzie Bobrzańskim, ul. Witosa 6/16

Treść uwagi:

Większość zamieszkujących teren osiedla jest przeciw planowanej budowie budownictwa gminnego na terenie oznaczonym na rysunku projektu planu jako MWg1.

Uzasadnienie

Projekt planu został sporządzony zgodnie z uchwałą nr L/310/14 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański, obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański.

Przedmiotem projektu jest potrzeba zorganizowanego zagospodarowania terenu o funkcji mieszkaniowej w szczególności związanej z budownictwem gminnym i towarzyszącą zielenią. Planowane funkcje nie wpłyną negatywnie na środowisko i na ludzi oraz pozwolą na pozyskanie terenów z ANR.

Uwaga wniesiona w terminie składania uwag 11-06-2015

2. **Zgłaszający uwagę:**

Aleksandra Jursza - przedstawiciel Nowogrodzkiej Grupy Działaczy Proekologicznych w Nowogrodzie Bobrzańskim

Treść uwagi:

Brak zgody na budowę obwodnicy Nowogrodu Bobrzańskiego.

Uzasadnienie

Uwaga zawarta w piśmie **nie dotyczy** ustaleń opracowywanego projektu planu miejscowego. Teren, którego dotyczy uwaga nie obejmuje zakresu określonego uchwałą nr L/310/14 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański, obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański. Projekt planu nie obejmuje trasy planowanej obwodnicy. Działki przeznaczone pod obwodnicę sąsiadują z terenami objętymi planem. W projekcie planu na terenach sąsiadujących z planowaną obwodnicą dopuszczono stosowanie ekranów akustycznych od strony planowanej drogi krajowej – obwodnicy Nowogrodu Bobrzańskiego.

Rozstrzygnięcie powyższych uwag – uwagi nie uwzględnione

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/45/2015

Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim

z dnia 30 czerwca 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 późn. zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) Rada Miejska w Nowogrodzie Bobrzańskim rozstrzyga co następuje:

1) Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.
2) Finansowanie inwestycji wymienionych w p-kcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:
   a) środków pomocowych,
   b) kredytów i pożyczek,
   c) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia,
   d) obligacji komunalnych.

URZĄD MIEJSKI
w Nowogrodzie Bobrzańskim
Wpłynęło dn. 10 SIE 2015
Nr 5623 zał.
Inspektor RM + PP

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE
WOJEWODY LUBUSKIEGO

Nr IB-I.4131.22.2015.PGol

z dnia 7 sierpnia 2015 r.

w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały nr XII/45/2015 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański.

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 XII/45/2015 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański, w części dotyczącej ustaleń:

- § 8 ust. 3 pkt 2 lit. b uchwały w części: „oraz pod warunkiem niekolidowania z ruchem pieszym i kołowym";
- § 9 ust. 1 pkt 1 lit. d uchwały;
- § 9 ust. 7 pkt 3 uchwały;
- §13 pkt 1 lit. e uchwały w części: „oraz od niewydzielonych dróg wewnętrznych";
- §17 pkt 1 lit. c uchwały;
- § 20 pkt 3 uchwały w części: „według zasad określonych przez dysponentów sieci";
- § 20 pkt 4 uchwały;
- § 20 pkt 5 uchwały;
- § 21 ust. 1 uchwały w części: „Ustala się (...) niewyznaczonych graficznie na rysunku planu (...) i ustaleniami właściwego dysponenta";
- § 21 ust. 2 uchwały w części: „ustala się".

Uzasadnienie

Rada Miejska w Nowogrodzie Bobrzańskim na sesji w dniu 30 czerwca 2015 r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) oraz 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) podjęła uchwałę nr XII/45/2015 w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański.

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 8 lipca 2015 r. Burmistrz Nowogrodu Bobrzańskiego przedłożył Wojewodzie Lubuskiemu ww. uchwałę Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim 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 naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części.

W ocenie organu nadzoru, podejmując przedmiotowa uchwałę, Rada Miejska w Nowogrodzie Bobrzańskim naruszyła zasady sporządzania planu miejscowego.

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

W myśl art. 15 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Plan miejscowy musi w sposób jednoznaczny, nie pozostawiający wątpliwości interpretacyjnych, określać przeznaczenie terenów nim objętych, zgodnie z wymogiem art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2009 r., sygn. akt II OSK 1845/08).

Rada Miejska w Nowogrodzie Bobrzańskim w § 9 ust. 7 pkt 3 ustaliła, cyt.: „w przypadku lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały albo czasowy pobyt dzieci i młodzieży na terenach o innych przeznaczeniach, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem, wymaga się stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach".

W ocenie Wojewody Lubuskiego wprowadzając do planu miejscowego takie ustalenia dopuszcza się niczym nie ograniczoną możliwość zamiany przeznaczenia terenów objętych planem. Zgodnie bowiem z tym zapisem możliwa jest lokalizacja, np. usług oświaty na terenach, np. ogródków działkowych. W efekcie możliwa jest zmiana przeznaczenia terenów objętych procedurą planistyczną bez zachowania trybu nakazanego przepisem art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zmienia się (m. in. przeznaczenie terenów) w takim samym trybie, w jakim został on uchwalony i przede wszystkim przez organ uprawniony do ustalenia takiego przeznaczenia. Ponadto zapis ten jest nieprecyzyjny i budzący wątpliwości interpretacyjne, organ stanowiący nie wskazał bowiem, na których „innych przeznaczeniach" możliwa jest lokalizacja obiektów przeznaczonych na stały albo czasowy pobyt dzieci i młodzieży.

Mając na uwadze powyższe należało usunąć z przedmiotowej uchwały zapis dopuszczający zmianę przeznaczenia terenu bez wymaganej przepisami procedury planistycznej - tj. § 9 ust. 7 pkt 3.

Zakwestionować należy również zapis uchwały, w którym organ planistyczny zakazuje realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną (§ 9 ust. 1 pkt 1 lit. d uchwały).

Przyznana radzie gminy kompetencja w zakresie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz samodzielności kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy nie oznacza zupełnej dowolności. Podejmując uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska zobligowana jest do działania w granicach upoważnienia ustawowego i w zakresie przyznanych jej ustawowo kompetencji wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Winna również uwzględnić, że normy kompetencyjne podlegają ścisłej interpretacji - istnieje bowiem zakaz wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Zakaz realizacji obiektów bez wyposażania ich w niezbędną infrastrukturę techniczną zdecydowanie wykracza poza przyznane radzie gminy tzw. władztwo planistyczne. W ocenie Wojewody Lubuskiego Rada Miejska nie może zakazać inwestorowi realizacji, np. wiaty czy budynku gospodarczego bez wyposażenia ich w infrastrukturę techniczną. Tym bardziej, że nawet przepisy Prawa budowlanego czy też rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie stanowią o obowiązku wyposażenia tego rodzaju obiektów budowlanych w infrastrukturę techniczną. Wątpliwość organu budzi również okoliczność kto miałby decydować o tym jakiego rodzaju infrastruktura techniczna jest „niezbędna" przy realizacji np. wiaty. Plan miejscowy winien zawierać sformułowania jasne, wyczerpujące, uniemożliwiające stosowanie zbyt szerokiego luzu interpretacyjnego. Ustalenia planu muszą być konkretne i indywidualne (zamknięte), tak aby w sposób czytelny określić sposób wykonywania prawa własności nieruchomości położonych w obrębie jego obowiązywania. Ustalenia w § 9 ust. 1 pkt 1 lit. d uchwały łamią te zasady co skutkuje koniecznością ich eliminacji z obrotu prawnego.

Plan miejscowy winien określać konkretne przeznaczenie każdego odcinka terenu, bez podawania warunków, a także bez uzależniania tego przeznaczenia lub jego realizacji od jakichkolwiek zdarzeń przyszłych lub niepewnych. Tego rodzaju warunki lub zastrzeżenia mogą się znajdować wyłącznie w przepisach odrębnych, które z woli ustawodawcy kształtują zagospodarowanie terenu łącznie z planami miejscowymi. W planie miejscowym nie można zawierać zapisów otwartych uzależniających sposób zagospodarowania terenów od spełnienia bliżej nieokreślonych warunków (wyrok NSA z dnia 2 grudnia 2010 r., sygn. akt II OSK 2096/10).

Rada Miejska w Nowogrodzie Bobrzańskim wprowadziła do przedmiotowego planu miejscowego zapis otwarty, uzależniający możliwość wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej od spełnienia warunku: „niekolidowania z ruchem pieszym i kołowym" (§ 8 ust. 3 pkt 2 lit. b). Zapis ten ma jednocześnie charakter warunkowy, co zdaniem organu nadzoru, również jest niedopuszczalne w planie. Zapisy otwarte, warunkowe są

niedopuszczalne z punktu widzenia obowiązującego porządku prawnego i powodują, że akt prawa powszechnie obowiązującego jest niejasny i nieczytelny, a ponadto wprowadzają w stan niepewności obywateli. Uchwałodawca nie określił sposobu w jaki należy spełnić ten warunek, ani nie określił kto miałby decydować o tym, czy warunek ten został spełniony.

Ponadto, niedopuszczalne jest w planie miejscowym uzależnianie możliwości dokonywania określonych czynności, przewidzianych w ustaleniach planu, od uzyskania zgody, spełnienia warunków i zasad określonych przez inne podmioty. W § 20 pkt 3 kwestionowanej uchwały w ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalono cyt.: „należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, według zasad określonych przez dysponentów sieci".

Nakładanie obowiązków w postaci konieczności uzyskania zgód (dokonania uzgodnień, porozumień), uwzględnienia warunków i zasad ustalonych przez określone podmioty, stanowi wykroczenie poza przyznaną mocą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kompetencję rady gminy (wyrok NSA z dnia 6 kwietnia 2006 r., sygn. akt II OSK 124/11). Uchwała rady miejskiej w sprawie planu miejscowego powinna zawierać wyłącznie przepisy prawa o charakterze dyrektywnym (nakazujące, zakazujące, zezwalające itd.), z których można będzie wyprowadzić normy prawne regulujące sytuację obywateli na danym terenie.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowani przestrzennego (Dz.U.z 2003 r. Nr 154, poz. 1587 ze zmianami) drogi wewnętrzne stanowią odrębny sposób przeznaczenia terenu. Droga wewnętrzna - traktowana jako odmienny, różny rodzaj przeznaczenia terenu - musi spełniać wymogi określone w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. powinna mieć właściwe oznaczenie barwne, odpowiednie ustalenia, a także stanowić wyodrębnione liniami rozgraniczającymi - osobne - przeznaczenie terenu). Tereny lokalizacji dróg wewnętrznych z uwagi na ich przeznaczenie i odmienne zasady zagospodarowania powinny być wskazane w części graficznej planu oraz zostać wydzielone stałą i niepodlegającą przesunięciom linią rozgraniczającą (wyrok NSA z dnia 25 czerwca 2013 r., sygn. akt II OSK 2836/12). Ustalenie planu dopuszczające "dowolne" wyznaczanie dróg wewnętrznych stanowi naruszenie zasad sporządzania planu. Rada Miejska w Nowogrodzie Bobrzańskim dopuściła lokalizację dróg wewnętrznych na poszczególnych terenach nie wyznaczając przy tym ich przebiegu na rysunku planu. Mając na uwadze powyższe należało usunąć z przedmiotowej uchwały zapisy dopuszczające możliwość ich lokalizacji, tj. §13 pkt 1 lit. e uchwały w części: „oraz od niewydzielonych dróg wewnętrznych", §17 pkt 1 lit. c uchwały oraz §20 pkt 4 uchwały.

W myśl art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy zobligowana jest umieścić obowiązkowo w planie miejscowym szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości. Sprecyzowanie wymogów w tym zakresie dokonane zostało w § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym ustalenia dotyczące szczególnych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości powinny zawierać określenia parametrów działek - uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Rada Miejska w Nowogrodzie Bobrzańskim w tekście planu miejscowego zawarła rozdział „Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości" (rozdział 8 uchwały). § 20 uchwały stanowi „Ustala się zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości". Kolejno w punkcie 5 tego paragrafu ustalono: Nie określa się: minimalnej powierzchni wydzielanych działek, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. W rozdziale tym nie określono również parametrów działek - uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości. W efekcie, pomimo tego iż zapisano, że ustala się zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości, nie zawarto w uchwale żadnych ustaleń w tym zakresie.

Brak określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, tak jak w tym przypadku, w ocenie Wojewody Lubuskiego stanowi naruszenie zasad sporządzania planu.

Plan miejscowy wypełnia dyspozycję art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli zostaną w nim określone szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału, skonkretyzowane przez rozporządzenie. Ustalone w planie szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału stanowią następnie podstawę do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na podstawie art. 101 i następnych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Bez uszczegółowionych planem zasad i warunków scalania i podziału nie jest w ogóle możliwe przeprowadzenie takiej procedury. Wynika to z treści art. 102 ww. ustawy, który wskazuje, że podstawą dla postępowania w sprawie scalenia i podziału są stosowne zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a treść planów wyznacza zakres przedmiotowy i podmiotowy czynności

podejmowanych w toku postępowania scaleniowego. Wszczęcie procedury scalenia i podziału może nastąpić zarówno z urzędu, jak też na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych posiadających co najmniej 50 % powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem. W tym ostatnim przypadku procedura scalania i podziału musi również oparta być na ustaleniach wynikających z planu miejscowego, co prowadzi do wniosku, że omawiane zasady i warunki muszą być określone dla wszystkich nieruchomości położonych na obszarze planu a nie tylko dla tych które znalazły się w wyznaczonych w planie na podstawie art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granicach obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału. Tym samym należy przyjąć, że ustalenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału dla wszystkich nieruchomości w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu stanowiącego gminy, niezależnie od tego, czy określony zostanie obszar o którym mowa w art. 15 ust. 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przeciwnym wypadku, niemożliwe byłoby przeprowadzenie procedury scalania i podziału z inicjatywy właścicieli lub użytkowników wieczystych ze względu na brak omawianych zasad i warunków. Będą one wykorzystywane przy scalaniu i podziale nieruchomości na obszarach określonych przez radę jako wymagające zastosowania tej instytucji, jak również na pozostałych obszarach, jeżeli z inicjatywną scalenia i podziału wystąpią właściciele i użytkownicy wieczyści nieruchomości. Rada mogłaby odstąpić od obowiązku określenia szczegółowych warunków i zasad scalania i podziałów, gdyby wykazane zostało, że stan faktyczny obszaru objętego ustaleniami planu nie daje podstaw do zamieszczenia ich w planie.

Odniesienie powyższych uwag do zaskarżonej uchwały pozwala stwierdzić, że część tekstowa przedmiotowego planu nie zawiera zapisów dotyczących szczegółowych warunków i zasad scalania i podziałów nieruchomości w wymaganym zakresie tzn. obejmujących cały obszar poddany procedurze planistycznej i w sposób zgodny z treścią § 4 pkt 8 powoływanego wcześniej rozporządzenia.

W niniejszej sprawie nie wykazano również, aby w terenie objętym ustaleniami planu zachodziły okoliczności faktyczne uprawniające Radę do odstąpienia od obowiązku zawarcia w planie tych zasad i warunków (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 21 maja 2014 r., sygn. akt II SA/ Wr 178/14).

Kierując się powyższym Wojewoda Lubuski przesądził o nieważności § 20 pkt 5 uchwały, którym to rada miejska odstąpiła od określenia, wymaganych w myśl przepisów, parametrów.

Mocą § 21 ust. 1 uchwalono: „Ustala się dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami właściwego dysponenta". Kwestie dotyczące szerokości pasów eksploatacyjnych i możliwości podejmowania działań w ich obrębie regulują przepisy odrębne. W ocenie Wojewody Lubuskiego to nie organ uchwałodawczy gminy „ustala" pasy eksploatacyjne, o ich wyznaczeniu decydują przepisy wyższej rangi. Ponadto rada gminy nie może ustalić obowiązującego charakteru dla czegoś, co w ogóle nie istnieje.

W ramach ustaleń dotyczących ograniczeń w użytkowaniu terenów organ stanowiący Nowogrodu Bobrzańskiego wskazał również: „dla istniejącej linii napowietrznej SN-20kV ustala się pas eksploatacyjny wolny od zabudowy kubaturowej o szerokości 12 m, dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi". Na załączniku graficznym do uchwały wskazano jedynie przebieg tej linii elektroenergetycznej, bez uwzględnienia pasa eksploatacyjnego. Rysunek planu w procesie stosowania prawa może być uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w tekście planu. Ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części (wyrok WSA we Wrocławiu, sygn. akt II SA/Wr 309/13).

Rada Miejska wskazując w tekście planu szerokość pasa eksploatacyjnego, dla którego w myśl przepisów odrębnych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, winna również nanieść ten pas eksploatacyjny na rysunku planu.

Poza tym, dokonując oceny przedłożonych przez Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego dokumentów organ nadzoru stwierdził naruszenie przez niego trybu sporządzania planu miejscowego.

W myśl art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskanie wymaganych uzgodnień, opinii i zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolniczych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne winno poprzedzać wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu. Tymczasem jak wynika z przedłożonej dokumentacji prac planistycznych Minister Środowiska decyzją z dnia 10 czerwca 2015 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych własności Skarbu Państwa,

a projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony w okresie od 5 maja do 27 maja 2015 r. (czyli przed uzyskaniem zgody Ministra Środowiska).

Konsekwencją powyższego jest naruszenie przez Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego trybu sporządzania planu miejscowego. Zgoda na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne została uzyskana po wyłożeniu planu. Niemniej jednak organ nadzoru stwierdza, iż uzyskanie zgody w późniejszym terminie nie ma wpływu na charakter i kształt uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

z up. Wojewody Lubuskiego
Kierownik Oddziału
Gospodarki Przestrzennej
Jolanta Rajchert