

U C H W A Ł A Nr XXXII/247/13

RADY MIEJSKIEJ W RYCHWALE z dnia 17 stycznia 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał – Etap VI

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r poz. 647) w związku uchwałą Nr XIII/112/11 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 25 października 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał – Etap VI, nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rychwał uchwalonej uchwałą Nr XLI/329/10 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 29.10.2010r.
2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał, która otrzymuje nazwę: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap VI”, zwaną dalej planem.

§ 2.

Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki od nr 1 do nr 11;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 12;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 13.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;

- 2) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 3) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
 - 4) oznaczenia drogi krajowej, wojewódzkiej i dróg powiatowych przylegających do granic obszaru;
 - 5) granica strefy sanitarnej cmentarza.
3. Informacje wskazane przez oznaczenia wymienione w ust. 2, oraz wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu terenu należy aktualizować zgodnie z aktualnym stanem faktycznym i prawnym bez wprowadzania zmian w planie.
4. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów objętych planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4.

Ilekcroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budowli służącej reklamie - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- 2) urządzeniu służącym reklamie – należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem, służący reklamie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu:
 - a) Nie należy sytuować budynków na terenach przeznaczonych pod zabudowę przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg wewnętrznych. Dopuszcza się tu sytuowanie innych obiektów budowlanych i urządzeń w szczególności takich jak: podziemne obiekty budowlane, ogrodzenia działek w liniach rozgraniczających tereny przeznaczone pod zabudowę, budowle służące reklamie, urządzenia służących reklamie, napowietrzne linie elektroenergetyczne i teletechniczne, stacje transformatorowe, stacje redukcyjne gazu, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa.
 - b) Nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg publicznych. Dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony dróg publicznych: remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych istniejących, lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, lokalizowanych na terenach zabudowy budowli służących reklamie oraz urządzeń służących reklamie, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa.
 - c) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami i terenami oznacza możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5m od tej granicy.
 - d) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu w odległości 3m od granicy (linie wyznaczone równoległe do granic, które nie zostały zwymiarowane na rysunkach planu) z sąsiednimi działkami i terenami oznacza konieczność lokalizacji zabudowy w odległościach nie mniejszych niż 3m lub 4m lub w sposób dopuszczony w zabudowie jednorodzinnej, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować elewację frontową budynku;

- 5) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 8) symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 10) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 11) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego oraz hałasu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 5.

Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazane obok symbole przeznaczenia:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 5) **RM/U** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 6) **RM/U/P** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 7) **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;
- 8) **U/P** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 9) **K** - tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 10) **E** - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 11) **R** – tereny rolnicze;
- 12) **KD-L** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 13) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 14) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 6.

1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej wymienione w § 4 pkt 5, urządzenia pomocnicze wymienione w § 4 pkt 10, ciągi komunikacji wewnętrznej: pieszej, rowerowej, jezdnej i pieszo-jezdnej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.
2. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne: K; KD-L; KD-D.
3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.
4. Na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

§ 7.

Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów zaliczanych do celów publicznych, zwłaszcza: obiektów obsługi technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie: ochrony przyrodniczej, ochrony przeciwpowodziowej, ochrony stref ujęć wody, ochrony zbiorników wód otwartych, zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych, terenów górniczych.

§ 8.

1. Tereny objęte sporządzanym planem nie są objęte formami ochrony przyrody wymienionymi w przepisach odrębnych. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:
 - a) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
 - b) na działkach powstałych w wyniku podziału działki nr 25/5 w Zosinkach, oznaczonych symbolem 1MN, przedstawionych na załączniku nr 1, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na terenie biologicznie czynnym, który stanowi 60% każdej działki, conajmniej na połowie terenu biologicznie czynnego należy zachować istniejący drzewostan leśny (30% terenu każdej działki),
 - c) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym,
 - d) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi,
 - e) zieleń wysoką należy lokalizować minimum po jednej stronie każdej z dróg publicznych.
2. Tereny objęte planem nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i nie są zagrożone powodzią, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych.
3. Tereny objęte planem nie są ustanowione terenami górniczymi.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

§ 9.

Tereny na załączniku nr 11 znajdują się na obszarze zlewni chronionej rzeki Powy. W celu ochrony obszaru zlewni Powy nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zlewni rzeki Powy.

§ 10.

1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
2. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w tym określonego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną.
3. Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Tereny oznaczone symbolami: MN/U; U/MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
5. Tereny oznaczone symbolami RM; RM/U; RM/U/P kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 11.

Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) wytwórcy odpadów zobowiązani są do ich selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwienie, zgodnie z wymogami ochrony środowiska;
- 2) odpady komunalne winny być segregowane i zagospodarowane zgodnie z planem gospodarki odpadami;
- 3) odpady niebezpieczne winny być gromadzone selektywnie w sposób uniemożliwiający ich negatywny wpływ na środowisko zgodnie z powszechnie obowiązującym prawem i przekazywane uprawnionym odbiorcom w celu ich odzysku lub unieszkodliwienia;
- 4) zakazuje się na terenie planu tworzenia składowisk odpadów i unieszkodliwiania odpadów;
- 5) w celu realizacji selektywnej zbiórki, każda działka budowlana powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki przeznaczone do gromadzenia zmieszanych, odpadów ulegających biodegradacji oraz surowców wtórnych;
- 6) dopuszcza się usytuowanie zbiorczych pojemników selektywnego gromadzenia odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych, zlokalizowanych na terenach zabudowy lub terenach dróg;
- 7) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

§ 12.

Ustala się szerokość pasa technologicznego linii energetycznych: strefę 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV, ustala się strefę 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV, oraz 3 m od rzutu

poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV. Dla terenów znajdujących się w granicach podanych wielkości wydziela się pas technologiczny. Przy projektowaniu i realizacji dopuszczonych w tych pasach obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości oraz zachować wymagania norm oraz przepisów odrębnych. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych.

Rozdział 5.

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.

§ 13.

1. Teren przedstawiony na załączniku nr 3 w Dąbroszynie obejmuje się ochroną planem. Zabudowę terenu, w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej, należy zharmonizować z położonym w sąsiedztwie zabytkowym kościołem p.w. św. Rocha oraz zespołem dworsko – parkowym. Zabudowa powinna mieć dachy strome pokryte dachówką, wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem nieużytkowym. Inwestycje na tym terenie wymagają przestrzegania przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).
2. Teren przedstawiony na załączniku nr 7 w Rychwale położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Rychwała, wpisanej do rejestru zabytków (A-466/207 z dnia 31 grudnia 1991r). Planowane zagospodarowanie terenu powinno być zharmonizowane z zabytkowym otoczeniem. Należy zachować historyczną linię zabudowy od strony rynku. Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych. Dachy zabudowy strome pokryte dachówką. Detal architektoniczny inspirowany historycznym. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).
3. Na całych terenach przedstawionych na załącznikach nr 5 i 10 w obrębie Rychwał oraz na części terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 8 w obrębie Rychwał dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).
4. Na obszarze całego planu w przypadku realizacji inwestycji związanych z szeroko-płaszczyznowymi pracami ziemnymi związanymi z budową dróg i hal przemysłowych, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek przeprowadzenia:
 - rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych,
 - ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,
 - badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych,
 - stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowania terenu.Wszelkie prace archeologiczne podlegają przepisom ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

Rozdział 6.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

§ 14.

Publiczne sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg powiatowych, gminnych, dróg wewnętrznych, a także przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w pasach równoległych do dróg, przed liniami zabudowy.

Na terenach przedstawionych na załączniku nr 6 w obrębie Rychwał sieci infrastruktury technicznej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 443 należy lokalizować na terenach funkcjonalnych przyległych do tej drogi oznaczonych symbolami P,U; KDW; K.

§ 15.

1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3 pkt 4 oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz obowiązujących linii zabudowy.
2. Na terenach P,U przedstawionych na załączniku nr 5 w Rychwale, przylegających do drogi krajowej nr 25 zabudowę należy lokalizować za nieprzekraczalnymi liniami zabudowy nr I i nr II, gdzie poszczególne linie na rysunku planu oznaczają:

linia I – wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi, które można lokalizować nie bliżej niż 25m od krawędzi jezdni,

linia II – wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, które można lokalizować nie bliżej niż 90m od krawędzi jezdni.

Dopuszcza się lokalizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi stosując I linię zabudowy. W takim przypadku inwestor powinien zapewnić w budynkach warunki zgodne z wymaganiami Polskich Norm.

3. Teren 1MN przedstawiony na załączniku nr 1 w obrębie Zosinki znajduje się w strefie zagrożonej ponadnormatywnym hałasem pochodzącym od drogi krajowej, który może sięgać do 90m od krawędzi jezdni. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.
4. Brak wyznaczonej na rysunku linii zabudowy w stosunku do granic działek stanowiących odrębną własność, oznacza konieczność lokalizacji zabudowy w odległościach określonych w odległości 3m lub 4m, lub zgodnie z zasadami lokalizacji zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5. Po podziale terenów, zabudowę należy lokalizować w stosunku do nowych granic, w odległościach 3m lub 4m, lub zgodnie z zasadami lokalizacji zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W przypadku wydzielenia działek stanowiących dojazdy, a nie wyznaczonych w planie, jako drogi wewnętrzne, zabudowę należy lokalizować w odległości minimum 5m od tych działek.

§ 16.

Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

- 2) Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem oraz warunkami gruntowymi.
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, na terenach nie wyposażonych w sieć wodociągową do czasu budowy sieci dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.
- 4) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej.
- 5) Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których będą one regularnie wywożone do punktu zlewowego przy oczyszczalni przez koncesjonowanego przewoźnika oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.
- 6) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz powierzchni nie zanieczyszczonych powinny być odprowadzane na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
- 7) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 8) Na terenach objętych zmianą planu występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (drenowania i rowy). W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przeprojektować i przebudować urządzenia drenarskie. Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami szczególnymi. W przypadku uszkodzenia urządzeń, inwestor winien niezwłocznie zlecić ich naprawę wyspecjalizowanej firmie.
- 9) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.
- 10) Do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii z wyłączeniem paliw węglowych wysokoemisyjnych. Dopuszcza się stosowanie paliw węglowych wyłącznie w wysokosprawnych i niskoemisyjnych kotłach węglowych retortowych o sprawności wynoszącej powyżej 80%.
- 11) Aktualnie na terenie brak sieci gazowych. Dla nowych sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach szczególnych.

§ 17.

Na terenach objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
- 2) należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe lub zamiennie miejsca garażowe na jeden lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (mogą to być jedno miejsce w garażu i jedno postojowe, lub dwa miejsca w garażu lub dwa miejsca postojowe);
- 3) należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych oraz dla klientów jedno miejsce postojowe na każde 30m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych, oraz jedno miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych, oraz minimum jedno miejsce postojowe na 200m² powierzchni użytkowej w obiektach przemysłowych, bazach, składach i magazynach, każdorazowo należy wykonać co najmniej jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

§ 18.

1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych do terenu dróg gminnych, powiatowych oraz dróg wewnętrznych. Zakazuje się obsługi terenów z drogi krajowej nr 25.
2. Droga krajowa nr 25, przylegająca do obszaru przedstawionego na załączniku nr 5 jest zaliczana do dróg klasy GP. Pozostawia się pas drogi krajowej w aktualnych liniach rozgraniczających –

poza obszarem planu. Obsługa komunikacyjna terenu P,U położonego przy drodze krajowej nr 25, możliwa jest wyłącznie z drogi serwisowej KD-L, biegnącej równolegle do drogi krajowej nr 25, która jest kontynuacją projektowanej drogi biegnącej od skrzyżowania z ulicą Konińską oraz z projektowanej drogi KD-L, biegnącej wzdłuż północnej granicy terenu. Zakazuje się wykonywania zjazdów z drogi krajowej na drogę KD-L, zakazuje się przebudowy i rozbudowy istniejących zjazdów do pól w celu obsługi zabudowy na terenie P,U. Podziały terenów na działki budowlane, obrót nieruchomościami, oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu na cele określone w planie nie mogą powodować konieczności zjazdu z drogi krajowej, który jest zabroniony. Infrastrukturę techniczną nie związaną z funkcjonowaniem drogi krajowej należy prowadzić w pasie drogi serwisowej KD-L.

Obsługę komunikacyjną terenu P,U przedstawionego na załączniku nr 4 planuje się z terenów 1.8 TAG-2, 1.8 TAG-3 i 1.8 TAG-4 przedstawionych na załącznikach nr 11, 12, 13 uchwały Rady Miejskiej w Rychwale nr X/60/03 z 9.10.2003r położonych przy drodze krajowej nr 25, dojazd do terenu będzie stanowiła projektowana droga dojazdowa biegnąca od ulicy Grodzieckiej dalej równolegle do drogi krajowej oraz droga wewnętrzna biegnąca wzdłuż rowu stanowiącego granicę między obrębem Rychwał i obrębem Grabowa, której poszerzenie jest kontynuacją drogi KDW planowanej w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rychwał Etap –II, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Rychwale Nr XI/90/11 z dnia 18.08.2012r (zał. nr 9).

3. Teren przedstawiony na załączniku nr 6 przylega do drogi wojewódzkiej nr 443, która jest zaliczana do dróg klasy G. Pozostawia się pas drogi wojewódzkiej w aktualnych liniach rozgraniczających – poza obszarem planu. Zjazd na tereny P,U i K może następować wyłącznie istniejącym zjazdem na drogę KDW. Zakazuje się budowy nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej. Infrastrukturę techniczną nie związaną z funkcjonowaniem drogi należy prowadzić w pasie równoległym do drogi przez tereny K; KDW; P,U.
4. Niepubliczne tereny komunikacji wewnętrznej jezdnej i pieszo-jezdnej, drogi rowerowe, ciągi komunikacji pieszej, można realizować także na każdym terenie, w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego. W szczególności w wyniku podziału terenów na działki dopuszcza się także tworzenie działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych.

Rozdział 7.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 19.

1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń.
2. Dopuszcza się podziały i łączenie działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów. Dopuszcza się podziały służące realizacji inwestycji celu publicznego dla uzbrojenia terenu, w takim przypadku nie ogranicza się wielkości działek oraz sposobu podziału. Dopuszcza się nowe podziały pod dowolnym kątem w stosunku do przyległego pasa drogowego. Dopuszcza się podział działek na poszerzenie sąsiednich nieruchomości. W wyniku takiego podziału i łączenia muszą powstać działki o parametrach zgodnych z ustaleniami planu. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i istniejące pokrycie szatą roślinną utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być połączone i podzielone w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę można wydzielać działki stanowiące dojazdy, jeżeli są one niezbędne dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych. Parametry działek stanowiących dojazdy powinny spełniać wymogi § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 2002r z późn. zm.)

Rozdział 8.

Ogólne zasady rozmieszczania reklam i budowli służących reklamie, oraz obiektów wysokich.

§ 20.

1. Budowle i urządzenia służące reklamie można lokalizować na wszystkich terenach, we wzajemnych odstępach wynoszących minimum 100m między kolejnymi. Na terenach zabudowy nie mogą one przekraczać wysokości ustalonej dla budowli. W liniach rozgraniczających dróg nie mogą przekraczać wysokości 4m. Lokalizując budowle i urządzenia służące reklamie należy zachować odległości od dróg publicznych zgodne z przepisami odrębnymi. Należy zachować odległość minimum 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 443.
2. Zakazuje się umieszczania budowli i urządzeń reklamowych na dachach budynków, urządzeń służących reklamie na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach. Na elewacjach budynków dopuszcza się wyłącznie szyldy informujące o prowadzonej działalności umieszczane w formie estetycznej kompozycji w miejscach wyznaczonych wskazanych w projektach budowlanych.
3. W przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0m n.p.t. inwestycję należy zgłosić właściwym organom nadzoru nad lotnictwem wojskowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 9.

Ogólne warunki zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i krajobrazu.

§ 21.

1. Na terenach objętych planem zakazuje się wykonywania od strony publicznej ogrodzeń terenów z elementów prefabrykowanych z betonu i żelbetu.
2. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych. Należy przestrzegać wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych wysokości budynków oraz położenia kalenic dachów.

§ 22.

Na terenach objętych planem o ile ustalenia szczegółowe Działu II nie nakazują inaczej obowiązują:

- 1) Dla budynków mieszkalnych, dla budynków mieszkalno-usługowych oraz usługowych o kubaturze do 2500m³ ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dachy dla tych budynków powinny być strome, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni.
- 2) Dla budynków usługowych o kubaturze powyżej 2500m³ oraz dla budynków przemysłowych, magazynowych, gospodarczych i garażowych ustala się dachy strome, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni lub płaskie – o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 15 stopni.
- 3) Rzędna stanu zerowego (poziom wierzchu posadzki parteru) budynków mieszkalno-usługowych oraz usługowych nie może być wyżej niż 45cm powyżej powierzchni gruntu rodzimego, nie dotyczy to terenu na załączniku graficznym nr 7.
- 4) Elewacje budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych powinny być tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.
- 5) Dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków z pozostawieniem istniejącej liczby kondygnacji lub w przypadku budynków o dachach płaskich z dodaniem

kondygnacji w poddaszu użytkowym oraz dopuszcza się remonty i rozbudowy istniejących budynków z pozostawieniem aktualnego nachylenia połaci dachowych.

- 6) Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic głównych brył budynków określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie dotyczą budynków gospodarczych i budynków garażowych towarzyszących zabudowie na terenach MN; U/MN; MN/U.
- 7) Dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia, do zabudowy istniejącej na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 8) Dopuszcza się inne kształty dachów, inne kąty nachylenia dachów i rodzaj pokrycia dachowego wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia.
- 9) Zabudowę tymczasową oraz tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się na wszystkich terenach. Funkcja obiektów tymczasowych, gabaryty zabudowy tymczasowej oraz sposób zagospodarowania terenu powinny być zgodne z przeznaczeniem terenu określonym dla zabudowy wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów. Na wszystkich terenach dopuszcza się tymczasowe wykorzystywanie terenu dla upraw rolniczych, dla lasów oraz tymczasowe umieszczanie urządzeń reklamowych.

§ 23.

Brak innych ogólnych i szczegółowych ustaleń, zasad, wymagań, parametrów, wskaźników, gabarytów oznacza dowolność w tym względzie z koniecznością stosowania przepisów prawa powszechnie obowiązujących.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem 1MN.

§ 24.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 1MN przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 25.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1MN obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 26.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1MN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,5m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 7,5m;
- maksymalna wysokość budowli – 10,5m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2;
- ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;

- minimalna powierzchnia wymagająca zachowania istniejącej zieleni leśnej - 50% powierzchni biologicznej czynnej, to jest 30% terenu każdej działki;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800m²;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,4;
- układ kalenicy dachu budynków mieszkalnych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem 2MN.

§ 27.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **2MN** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 28.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **2MN** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 29.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **2MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,5m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 7,5m;
- maksymalna wysokość budowli – 10,5m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2;
- ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800 m²;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,5;
- układ kalenicy dachu budynków mieszkalnych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami U.

§ 30.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **U** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

§ 31

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U** obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, prowadzenia działalności produkcyjnej.

§ 32.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 12,5m;
- maksymalna wysokość budowli – 70m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 3;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000 m²;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 22m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
- układ kalenicy dachu budynków w relacji do linii zabudowy – dowolny;

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem U/MN.

§ 33.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **U/MN** przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
- przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 34.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **U/MN** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 35.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **U/MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki obowiązuje
 - maksymalna wysokość budynków – 12,5m;
 - maksymalna wysokość budowli – 14,5m;
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 500 m²;
 - minimalna szerokość frontu nowo widzialnej działki – 10m;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
 - układ kalenicy dachu budynku frontowego w relacji do linii zabudowy – równoległy.
- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować: dowolną liczbę budynków usługowych oraz dodatkowo jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy, oraz każdorazowo wyłącznie jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy towarzyszący funkcji mieszkalnej, powierzchnia całkowita lokalu o funkcji mieszkalnej w

budynku usługowym musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynków usługowych, powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku mieszkalnego nie może być większa niż 170m², powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (powierzchnie zabudowane, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

- 3) teren U/MN przedstawiony na załączniku nr 7, znajduje się na obszarze wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Rychwała, obowiązują tu ustalenia §13 ust.2, wszelkie inwestycje na tym terenie wymagają pozwoleń wydawanych na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.);
- 4) adaptuje się w planie istniejące obiekty budowlane, obiekty te można rozbudowywać, nadbudowywać i przebudowywać do parametrów określonych w punkcie 1 oraz zgodnie z wymogami ochrony konserwatorskiej określonymi w §13 ust.2.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 1MN/U.

§ 36.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1MN/U** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: usługi.

§ 37.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MN/U** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 38.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MN/U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 7m;
 - maksymalna wysokość budowli – 8m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800 m²;
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25m;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,5;
 - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy;
- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden mieszkalny jednorodzinny z lokalem usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy oraz każdorazowo wyłącznie jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy, powierzchnia całkowita lokalu o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku, powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku usługowego nie może być większa niż 150m², powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe (powierzchnie zabudowane, miejsca

postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

- 3) dla terenu 1MN/U, dla którego ustalono ochronę konserwatorską, przedstawionego na załączniku nr 3 obowiązują ustalenia §13 ust.1, wszelkie inwestycje na tym terenie wymagają przestrzegania ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 2MN/U.

§ 39.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 2MN/U przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: usługi.

§ 40.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 2MN/U obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 41.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 2MN/U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 9,5m;
 - maksymalna wysokość budowli – 10,5m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800 m²;
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25m;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,5;
 - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy;
- 3) na jednej działce budowlanej można zrealizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden mieszkalny jednorodzinny z lokalem usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy oraz każdorazowo wyłącznie jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy, powierzchnia całkowita lokalu o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku, powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku usługowego nie może być większa niż 150m², powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe (powierzchnie zabudowane, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonych symbolami RM/U

§ 42.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **RM/U** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa.

§ 43.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM/U** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej nie związanej z produkcją rolną oraz zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji nie związanych z gospodarką rolną przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 44.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM/U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 9,5m;
- maksymalna wysokość budowli – 10,5m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800 m²;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1;
- układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy;

2) dla każdej działki powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe (powierzchnie zabudowane, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki; powierzchnia całkowita obiektów usługowych musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce;

2) dla terenu **RM/U**, przedstawionego na załączniku nr 3, dla którego ustalono ochronę konserwatorską, obowiązują ustalenia §13 ust.1, wszelkie inwestycje na tym terenie wymagają przestrzegania ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

Rozdział 17.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczonego symbolem **RM/U/P**

§ 45.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **RM/U/P** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna, składy, magazyny.

§ 46.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **RM/U/P** obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, poza chowem i hodowlą zwierząt;
- 2) zakaz podziału terenu w sposób inny niż dopuszczony w ustaleniach ogólnych i przepisach odrębnych.

§ 47.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **RM/U/P** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 12,5m;
 - maksymalna wysokość budowli – 70m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
 - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki – dowolny;
- 2) powierzchnia terenu wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe, przemysłowe, magazynowe i składowe przewidziane dla pozarolniczej działalności gospodarczej (powierzchnie zabudowane, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni terenu; powierzchnia całkowita obiektów usługowych musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce.

Rozdział 18.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych symbolem P,U.

§ 48.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **P,U** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowa usługowa.

§ 49.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **P,U** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, obiektów usługowych takich jak: hotele i motele.

§ 50.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **P,U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 15m;
 - maksymalna wysokość budowli – 90m;
 - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 2000m²;
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 22m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
 - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki – dowolny;
- 2) adaptuje się w planie istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej przebudowę, remonty, rozbudowę i nadbudowę do parametrów określonych w punkcie 1.

Rozdział 19.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolem U/P.

§ 51.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **U/P** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: objekty produkcyjne, składy i magazyny.

§ 52.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **U/P** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W strefie sanitarnej istniejącego cmentarza i terenu przeznaczonego dla jego rozbudowy obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315), w szczególności nie należy tu lokalizować zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe.

§ 53.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **U/P** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 12m;
 - maksymalna wysokość budowli – 13m;
 - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000m²;
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
 - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki – dowolny;
- 2) adaptuje się w planie istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej przebudowę, remonty, rozbudowę i nadbudowę do parametrów określonych w punkcie 1;
- 3) powierzchnia terenu wykorzystywana wyłącznie na cele przemysłowe, magazynowe i składowe (powierzchnie zabudowane, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki; powierzchnia całkowita obiektów przemysłowych, magazynowych i składowych musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce.

Rozdział 20.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji oznaczonego symbolem K.

§ 54.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **K** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: przepompownia ścieków.

§ 55.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **K** obowiązuje zakaz:

- 1) przeznaczania terenu i zabudowy na cele działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) zakaz podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających, podziału terenu w sposób inny niż dopuszczony w ustaleniach ogólnych i przepisach odrębnych.

§ 56.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **K** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
dla terenu obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 7m;
- maksymalna wysokość budowli – 70m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1;
- dachy zabudowy można kształtować płaskie lub strome o maksymalnym nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni, o dowolnym kierunku spadku połaci dachowych.

Rozdział 21.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczonych symbolem E.

§ 57.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **E**:
przeznaczenie podstawowe: stacje transformatorowe.

§ 58.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **E** obowiązuje zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 2) zakaz podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających, podziału terenu w sposób inny niż dopuszczony w ustaleniach ogólnych i przepisach odrębnych.

§ 59.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **E** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdego terenu obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 5m;
 - maksymalna wysokość budowli – 8m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,2 do 1;
 - dachy zabudowy można kształtować płaskie lub strome o maksymalnym nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni, o dowolnym kierunku spadku połaci dachowych.

Rozdział 22.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolniczych oznaczonych symbolem R.

§ 60.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **R** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, urządzenia melioracyjne, stawy, trwałe użytki zielone, łąki, pastwiska.

§ 61.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **R** ustala się zakaz:

- 1) sadzenia drzew i krzewów na terenach przy rowach melioracyjnych;
- 2) lokalizacji zabudowy.

Rozdział 23.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolem KD-L.

§ 62.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KD-L** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: drogi klasy lokalnej,

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

§ 63.

1. Zakazuje się podziałów terenów **KD-L** innych niż wydzielających działkę pasa drogowego oraz w sposób zgodny z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi.
2. Drogi na terenach zabudowanych należy wykonać z chodnikami oraz w miarę możliwości ze ścieżką rowerową.
3. Wzdłuż drogi, minimum po jednej stronie należy wykonać pas zieleni wysokiej.
4. Minimum 10% powierzchni drogi powinno być powierzchnią bionicznie czynną.

Rozdział 24.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi klasy drogi dojazdowej oznaczonego symbolem KD-D.

§ 64.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **KD-D** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej,

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

§ 65.

1. Zakazuje się podziałów terenów **KD-D** innych niż wydzielających działkę dla realizacji poszerzenia pasa drogowego oraz w sposób zgodny z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi.
2. Drogi należy wykonać z chodnikiem oraz w miarę możliwości ze ścieżką rowerową.
3. Wzdłuż drogi, minimum po jednej stronie należy wykonać pas zieleni wysokiej.
5. Minimum 10% powierzchni drogi powinno być powierzchnią biologicznie czynną.

Rozdział 25.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.

§ 66.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

§ 67.

1. Zakazuje się podziałów terenów **KDW** innych niż wydzielających działkę dla realizacji pasa drogowego oraz w sposób zgodny z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi.
2. Innych parametrów nie ogranicza się.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 26.

Ustalenia końcowe

§ 68.

Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% za wyjątkiem gruntów będących własnością Gminy i Miasta Rychwał, dla których ustala się stawkę 0%.

§ 69.

Grunty leśne na działce o nr ewid. 25/5 w obrębie Zosinki, przedstawione na załączniku nr 1 objęte są ostateczną decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego DR.I.7151.17.2011, z dnia 07.06.2011r wyrażającą zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 70.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rychwał

§ 71.

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 72.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Rychwale

Ireneusz Stachurski



WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN – I.4131.1.109.2013.15

Poznań, dnia 22 lutego 2013 r.



pl. Małolepska

p. J. Stacewski

01.02.2013

Jceid

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zm.)

orzekam

nieważność **§ 5 pkt 6 oraz Rozdziału 17** uchwały Rady Miejskiej w Rychwale nr XXXII/247/13 z dnia 17 stycznia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał – Etap VI - **ze względu na istotne naruszenie prawa.**

Uzasadnienie

Uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001, Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647).

Uchwała Rady Miejskiej w Rychwale nr XXXII/247/13 została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 24 stycznia 2013 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Na sesji w dniu 17 stycznia 2013 r. Rada Miejska w Rychwale podjęła uchwałę nr XXXII/247/13 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał – Etap VI. W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził, iż uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem art. 15 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Badany plan narusza wyżej wymieniony przepis w zakresie braku jednoznacznego ustalenia przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem „RM/U/P”, przedstawionych na rysunku stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały. Na wskazanych terenach w § 45 uchwały, dopuszczono realizację wzajemnie wykluczających się funkcji, o różnym przeznaczeniu tj. zabudowy zagrodowej oraz usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, które zgodnie § 47 pkt 2 uchwały, służyć mają pozarolniczej działalności gospodarczej.

Ustalenie na jednym terenie, bez rozgraniczenia linią rozgraniczającą, rozłącznych funkcji tj. zabudowy zagrodowej, usługowej oraz produkcyjnej, składów i magazynów służących działalności pozarolniczej, jest sprzeczne z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z przyjmowaniem ładu przestrzennego za podstawę działań planistycznych (art. 1 ust. 1 ustawy) oraz prowadzi do licznych konfliktów przestrzennych związanych z różnym sposobem i intensywnością użytkowania takich terenów. Stanowisko powyższe potwierdzone zostało w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 4 listopada 2009 r. (sygn. akt II SA/Po 383/09).

Ponadto na terenie oznaczonym w planie symbolem „RM/U/P” dopuszczono budowę kilku budynków, które mogą pełnić funkcje zarówno rolniczą („RM” - zabudowa zagrodowa) jak i pozarolniczą („U” – zabudowa usługowa oraz „P” – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny). Tym samym na jednym terenie ustalono sposób zagospodarowania i warunki zabudowy dla budynków o funkcjach wzajemnie się wykluczających, co stanowi istotne naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym, w planie winno się określić linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Jednocześnie organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z § 9 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587) w zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych, dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych. Dopuszczalne jest zatem rozszerzenie podstawowych barwnych oznaczeń graficznych i literowych dotyczących przeznaczenia terenów, zawartych w załączniku nr 1 do rozporządzenia, a nawet ich połączenie w granicach jednego terenu, jednak tylko i wyłącznie w przypadku gdy z przepisów planu można jednoznacznie odczytać przeznaczenie terenu, a określone na danym terenie funkcje nie stanowią funkcji rozłącznych czy sprzecznych.

Mając na uwadze powyższe ustalenia należy stwierdzić, że wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego jest konieczne i należało orzec jak na wstępie.

Pouczenie:

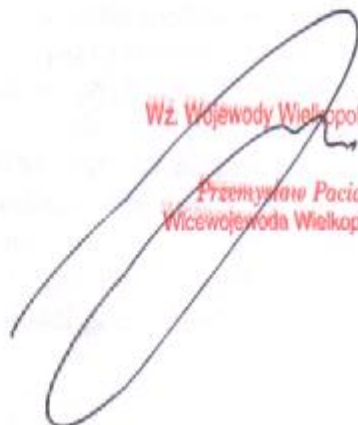
Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone z powodu niezgodności z prawem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, w terminie 30 dni od dnia doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Rychwale
2. Burmistrz Rychwała

Wz. Wojewody Wielkopolskiego

Przemysław Pacia
Wicewojewoda Wielkopolski



Sygn. akt II SA/Po 512/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

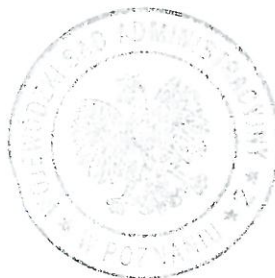
Dnia 6 września 2013 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu
w składzie następującym:

| | | |
|----------------|--------------|----------------------------|
| Przewodniczący | Sędzia WSA | Wiesława Batorowicz (spr.) |
| Sędziowie | Sędzia WSA | Elwira Brychcy |
| | Sędzia WSA | Edyta Podrazik |
| Protokolant | st.sekr.sąd. | Mariola Kaczmarek |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 września 2013 r.
sprawy ze skargi Gminy Rychwał
na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego
z dnia 22 lutego 2013 r. Nr KN-I.4131.1.109.2013.15
w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- I. uchyła zaskarżone rozstrzygnięcie nadzorcze,
- II. zasądza od Wojewoddy Wielkopolskiego na rzecz strony skarżącej kwotę 540,- (pięćset czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania,
- III. określa, że zaskarżone rozstrzygnięcie nadzorcze nie może być wykonane.



Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność z oryginałem

Maria Kasztelan
Maria Kasztelan

UZASADNIENIE

W dniu 17 stycznia 2013 r. Rada Miejska w Rychwale, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm. [aktualnie Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.]) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) – dalej: u.p.z.p., podjęła uchwałę nr XXXII/247/13 „w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap VI.” Nastąpiło to po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rychwał (uchwała nr XLI/329/10 z dnia 29 października 2010 r.). W planie zostało ustalone m.in. przeznaczenie części terenów, które objęto wspólnym oznaczeniem „RM/U/P” – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (Rozdział 2., § 5 pkt 6). Szczegółowe rozwiązania dotyczące tereny oznaczonego symbolem „RM/U/P” zostały określone w Rozdziale 17. § 45-47.

Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 22 lutego 2013 r. nr KN – I.4131.1.109.2013.15 Wojewoda Wielkopolski (w zastępstwie Wojewody Wicewojewoda Przemysław Pacia), na podstawie przepisu art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdził nieważność § 5 pkt 6 i Rozdział 17. uchwały Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 17 stycznia 2013 r. ze względu na istotne naruszenie prawa. W uzasadnieniu wskazał, że zakwestionowana uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. poprzez brak jednoznacznego ustalenia przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem „RM/U/P” przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały. W ocenie organu na terenach wskazanych w § 45 uchwały dopuszczono realizację wzajemnie się wykluczających funkcji, o różnym przeznaczeniu, a mianowicie zabudowy zagrodowej oraz usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, które zgodnie z § 47 pkt 2 uchwały służyć mają pozarolniczej działalności gospodarczej. Zdaniem organu ustalenie na jednym terenie, bez rozdzielenia linią rozgraniczającą rozłącznych funkcji, to jest budowy zagrodowej, usługowej oraz produkcyjnej, składów i magazynów służących prowadzeniu działalności pozarolniczej, jest sprzeczne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w

szczegółności z zasadą przyjmowania ładu przestrzennego za podstawę wszelkich działań planistycznych (art. 1 ust. 1 u.p.z.p.) oraz prowadzi do licznych konfliktów przestrzennych związanych z różnym sposobem i intensywnością użytkowania takich terenów (organ powołał się na wyrok WSA w Poznaniu z dnia 4 listopada 2009 r. sygn. akt II SA/Po 383/09). Ponadto organ stwierdził, że na terenie, którego przeznaczenie w planie zostało zakwestionowane, dopuszczono budowę kilku budynków, które mogą pełnić funkcję zarówno rolniczą („RM” – zabudowa zagrodowa, jak i pozarolniczą („U” – zabudowa usługowa oraz „P” – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny). Tym samym, w ocenie organu, na jednym terenie ustalono sposób zagospodarowania i warunki zabudowy dla budynków o funkcjach wzajemnie się wykluczających, co stanowi istotne naruszenie powołanego przepisu, zgodnie z którym w planie winny zostać określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Organ powołał się także na przepis § 9 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164, poz. 1587) – dalej: rozporządzenie wykonawcze, wyjaśniając, że dopuszczalne jest rozszerzenie podstawowych barwnych oznaczeń graficznych i literowych dotyczących przeznaczenia terenów, zawartych w załączniku nr 1 do rozporządzenia, a nawet ich połączenie w granicach jednego terenu, jednakże tylko w przypadku, gdy z przepisów planu można jednoznacznie odczytać przeznaczenie terenu, a określone na danym terenie funkcje nie stanowią funkcji rozłącznych czy sprzecznych.

Rada Miejska w Rychwale, podjęła w dniu 18 marca 2013 r. uchwałę nr XXXIII/254/13 o zaskarżeniu rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego do sądu administracyjnego, po czym wniosła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu skargę (w imieniu Rady działań Burmistrz Gminy i Miasta Rychwała), domagając się uchylecia w całości zaskarżonego rozstrzygnięcia nadzorczego i zasądzenia zwrotu kosztów postępowania.

W pierwszej kolejności skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego:

- błędną interpretację art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. oraz przepisu § 9 ust. rozporządzenia wykonawczego i tym samym przyjęcie, że przedmiotowa uchwała jest sprzeczna z prawem i narusza zasady sporządzania planu miejscowego,
- niezastosowanie art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 u.p.z.p., co skutkuje naruszeniem interesu prawnego właściciela terenu oraz w konsekwencji prowadzi do przyszłego

naruszenia art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 u.p.z.p., gdyż dostosowanie się do zaskarżonego rozstrzygnięcia spowoduje sporządzenie planu miejscowego niezgodnego ze studium,

- zastosowanie art. 91 ust. 1 i 4 ustawy o samorządzie gminnym poprzez uznanie, że uchwała w przedmiocie planu jest sprzeczna z prawem i należy orzec o jej nieważności, podczas gdy warunkiem koniecznym do stwierdzenia nieważności uchwały jest oczywisty i bezpośredni charakter sprzeczności z prawem; tymczasem rozstrzygnięcie nadzorcze jest dotknięte jest wadą prawną, gdyż „uchyla tekst miejscowego planu (...) pozostawiając w obiegu prawnym załącznik nr 2 przedstawiający teren opisany w uchylonym tekście, poprzez co rozstrzygnięcie nadzorcze nie osiąga w pełni zamierzonego efektu prawnego”, bowiem w ten sposób wejdzie w życie przepis prawa w niejasnej formie, co nie spełnia zasad techniki prawodawczej zawartych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz.U. nr 100, poz. 908).

W następnej kolejności skarżąca zarzuciła naruszenie prawa procesowego:

- art. 7, art. 77 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (dalej: k.p.a.) w zw. z art. 91 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym poprzez brak wszechstronnej oceny okoliczności sprawy oraz dokonanie całkowicie dowolnej i wybiórczej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego,

- art. 61 § 1 i 4 k.p.a. poprzez brak zawiadomienia skarżącej o wszczęciu postępowania nadzorczego, a brak udziału w postępowaniu miał istotny wpływ na treść orzeczenia, bowiem możliwe było wyjaśnienie wszelkich wątpliwości przez osoby posiadające wiedzę specjalistyczną, co uchroniłoby organ nadzoru przed popełnieniem błędów w zakresie ustalania stanu faktycznego i prawnego,

- art. 7 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. nr 31, poz. 206 ze zm.), bowiem na podstawie dostępnych skarżącej dokumentów nie można jednoznacznie stwierdzić kto wydał przedmiotowe rozstrzygnięcie oraz czy zostało ono wydane zgodnie z powołanym przepisem; doręczone skarżącej rozstrzygnięcie podpisane jest bowiem: „Wz. Wojewody Wielkopolskiego Przemysław Pacia Wicewojewoda Wielkopolski”, natomiast w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego rozstrzygnięcie nadzorcze podpisane jest: „Wojewoda Wielkopolski (-) Piotr Florek”; ponadto skarżąca podniosła brak możliwości ustalenia, dlaczego przedmiotowe rozstrzygnięcie zostało poprzedzone w numeracji późniejszym rozstrzygnięciem

nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego z dnia 26 lutego 2013 r. podpisanym: „W z. Wojewody Wielkopolskiego Wicewojewoda Wielkopolski /-/ Przemysław Pacia”.

W uzasadnieniu skarżąca podniosła, że nie znajduje uzasadnienia zastosowanie przez Wojewodę Wielkopolskiego liczby mnogiej, kwalifikującej jedno siedlisko rolnicze – pojedynczą zabudowę zagrodową do „terenów”, bowiem teren przeznaczony pod zabudowę oznaczony „RM/U/P” przedstawiony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały w przedmiocie zmiany planu miejscowego jest częścią działki nr 199 w Jaroszewicach Grodzieckich, ma on wymiary 55 x 55 m (ok. 3 000 m²), a na załączniku tym przedstawiono również teren rolniczy oznaczony symbolem „R”, przeznaczony pod uprawy rolne, urządzenia melioracyjne, stawy, trwałe użytki zielone, łąki pastwiska – bez prawa zabudowy. działka ta [nr 199] wraz z działkami sąsiednimi o nr 197, 198, 201 i 202 jest małym gospodarstwem rolnym o łącznej powierzchni 5,94 ha, mniejszym niż połowa średniej wielkości gospodarstwa w województwie wielkopolskim i mniejszym od średniej krajowej, oraz o niskich klasach gruntów, co powoduje, że jest to gospodarstwo nierentowne. Dalej wyjaśniła, że rolnicy i ich rodziny, posiadający niewielkie gospodarstwa rolne coraz częściej podejmują się wykonywania pozarolniczej działalności gospodarczej; w tym też celu właściciel przedmiotowego gospodarstwa rolnego zwrócił się do Gminy z wnioskiem o umożliwienie mu prowadzenia takiej działalności na terenie istniejącego siedliska, co stanowiło jedną z podstaw do wszczęcia procedury zmiany obowiązującego planu miejscowego, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Rychwale nr X/60/03 z dnia 9 października 2003 r. (Dz.Urz. Woj.Wlkp. nr 181, poz. 3377). Dalej skarżąca podniosła, że przed przystąpieniem do sporządzania zmiany planu stwierdzono, iż rozwiązanie to jest zgodne z ustaleniami Zmiany studium Gminy Rychwał (uchwała nr XLI/329/10 z dnia 29 października 2010 r.), w którym przedmiotowy teren przeznaczony został pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, a możliwości przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem RM/U/P pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej nie zakwestionował organ nadzoru, dokonując w 2010 r. oceny zgodności zasad sporządzania studium.

Ponadto zakwestionowała uprawnienie Wicewojewody do wydania zaskarżonego aktu nadzorczego.

W odpowiedzi na skargę Wojewoda Wielkopolski, podtrzymując stanowisko wyrażone w zaskarżonym rozstrzygnięciu, wniósł o jej oddalenie. Zdaniem organu

ustalenie na jednym terenie, bez rozgraniczenia linią rozgraniczającą, rozłącznych funkcji – w omawianym przypadku – zabudowy zagrodowej, usługowej oraz produkcyjnej, składów i magazynów służących działalności pozarolniczej – stanowi jawną sprzeczność z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z przyjmowaniem ładu przestrzennego za podstawę działań planistycznych (art. 1 ust. 1 u.p.z.p.). Organ nie zgodził się również z zarzutem naruszenia art. 61 § 1 i 4 k.p.a., bowiem stosowne zawiadomienie z dnia 18 lutego 2013 r. zostało skarżącej doręczone [przed wydaniem zaskarżonego rozstrzygnięcia]. Ponadto organ nadzoru, odwołując się do stanowiska orzecznictwa przedstawił pogląd przemawiający za nietrafnością zarzutu naruszenia art. 7 ust. 3 i 4 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie, posiłkując się również treścią art. 19 tej ustawy. Wyjaśnił, że rozstrzygnięcie nadzorcze nr KN-I.4131.109.2013.15 z dnia 22 lutego 2013 r. zostało podpisane przez upoważnionego do wydawania rozstrzygnięć nadzorczych Wicewojewodę Wielkopolskiego Przemysława Pacię, natomiast rozstrzygnięcie to opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego zostało omyłkowo podpisane przez Wojewodę Wielkopolskiego Piotra Florę, która to omyłka została sprostowana obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego opublikowanym w wyżej wskazanym Dzienniku Urzędowym.

W piśmie procesowym z dnia 20 czerwca 2013 r. pełnomocnik organu nadzoru na uzasadnienie umocowania Wicewojewody Wielkopolskiego do wydania zaskarżonego rozstrzygnięcia powołał przepis art. 7 ust. 4 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie oraz okoliczność, że w dniu wydania zaskarżonego rozstrzygnięcia Wojewoda Wielkopolski Piotr Florek nie wykonywał obowiązków służbowych, bowiem w okresie od 18 do 22 lutego 2013 r. przebywał na urlopie wypoczynkowym i w tym czasie zastępowany był przez Wicewojewodę Wielkopolskiego Przemysława Pacię.

Na rozprawie w dniu 6 września 2013 r. strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu zważył co następuje.

Skarga jest zasadna.

Zgodnie z treścią art. 1 § 1 i 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz.U. nr 153, poz. 1269) w zw. z art. 3 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z

2012 r., poz. 270 ze zm., zwanej dalej: p.p.s.a.) sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości przez kontrolę działalności administracji publicznej, przy czym kontrola ta sprawowana jest pod względem zgodności z prawem, jeżeli ustawy nie stanowią inaczej. W świetle powołanych przepisów wojewódzki sąd administracyjny w zakresie swojej właściwości ocenia zaskarżoną decyzję administracyjną, postanowienie lub inny akt z zakresu administracji publicznej wyłącznie z punktu widzenia ich zgodności z prawem materialnym i przepisami postępowania administracyjnego, według stanu faktycznego i prawnego obowiązującego w dacie wydania tego aktu. Sąd orzeka na podstawie akt sprawy (art. 133 § 1 p.p.s.a.) i w granicach danej sprawy, nie będąc jednak związany zarzutami i wnioskami skargi oraz powołaną podstawą prawną (art. 133 § 1 p.p.s.a.).

W niniejszej sprawie zaskarżenie dotyczy rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego (podpisanego w zastępstwie przez Wicewojewodę) z dnia 22 lutego 2013 r. wydane na podstawie przepisu art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, którym została stwierdzona nieważność § 5 pkt 6 i Rozdział 17. uchwały nr XXXII/247/13 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 17 stycznia 2013 r. ze względu na istotne naruszenie prawa. W uzasadnieniu wskazał, że zakwestionowana uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.

Przepis art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stanowi, że uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. 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, w trybie określonym w art. 90. Z kolei przepis art. 91 ust. 4 tej ustawy przewiduje, że w przypadku nieistotnego naruszenia prawa organ nadzoru nie stwierdza nieważności uchwały lub zarządzenia, ograniczając się do wskazania, iż uchwałę lub zarządzenie wydano z naruszeniem prawa. Natomiast zgodnie z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. 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.

Zakres przedmiotowy art. 28 ust. 1 u.p.z.p. jest węższy niż zakres art. 91 ust. 1 i 4 ustawy o samorządzie gminnym i może mieć on zastosowanie jedynie łącznie z powołanymi przepisami drugiej z powołanych ustaw (patrz wyrok NSA z dnia 11 września 2007 r. sygn. akt II OSK 759/07, LEX nr 384425). Niemniej jednak to art. 28

u.p.z.p. powinien stanowić wyartykułowaną podstawę działań nadzorczych podejmowanych przez wojewodę w stosunku do określonych uchwał, bowiem doprecyzowuje kompetencje nadzorcze wojewody, określone w przepisie art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Nie można przy tym podzielić stanowiska, że regulacja z art. 28 u.p.z.p. wyłącza w ogóle kompetencje wojewody do stwierdzania nieważności uchwał sprzecznych z prawem, określone w ustawie o samorządzie gminnym. W takiej sytuacji wskazanie wyłącznie art. 91 ust. 1 powołanej ustawy jako podstawy prawnej rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody, przy braku jednoczesnego powołania art. 28 u.p.z.p. nie stanowi naruszenia prawa, które mogłoby mieć wpływ na wynik sprawy; tym bardziej, jeżeli z treści uzasadnienia wynika, że naruszenie prawa w istocie wypełnia jedną z przesłanek wskazanych w tym ostatnim przepisie (por. wyrok tutejszego Sadu z dnia 22 kwietnia 2008 r. sygn. akt II SA/Po 582/07, LEX nr 490099).

O nieważności uchwał organu gminy stanowiących akty planistyczne orzeka właściwy wojewoda, który zgodnie z art. 86 ustawy o samorządzie gminnym jest organem nadzoru we wszystkich sprawach z wyłączeniem spraw finansowych zastrzeżonych do właściwości regionalnej izby obrachunkowej. Właściwość rzeczowa regionalnych izb obrachunkowych w zakresie działalności nadzorczej została określona w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz.U. z 2012 r., poz. 1113) i nie obejmuje problematyki regulowanej zaskarżoną uchwałą, w związku z tym Wojewoda Wielkopolski był uprawniony do podjęcia wobec niej działań nadzorczych.

Odnosząc powyższe do zaskarżonego rozstrzygnięcia nadzorczego, należy zaznaczyć, że Wicewojewoda Wielkopolski, który podpisał kwestionowane rozstrzygnięcie nadzorcze z dnia 22 lutego 2013 r. był upoważniony do jego wydania. Jak trafnie stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 listopada 2010 r. sygn. akt I OSK 954/10 (LEX nr 783364) norma art. 7 ust. 3 i 4 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie przewiduje możliwość dekoncentracji uprawnień wojewody na rzecz wicewojewody w zakresie podejmowania przez ten organ administracji rządowej rozstrzygnięć nadzorczych w dwóch odrębnych sytuacjach faktycznych. Po pierwsze, wojewoda w zarządzeniu, wydanym na podstawie ust. 3, może precyzyjnie określić zakres kompetencji i zadań wykonywanych przez wicewojewodę (bądź wicewojewodów), łącznie z możliwością podpisania przez wicewojewodę, w ściśle określonych sytuacjach faktycznych,

rozstrzygnięcia nadzorczego w zastępstwie wojewody. Po drugie, w każdym przypadku niepełnienia obowiązków służbowych przez wojewodę, zakres zastępowania przez wicewojewodę rozciąga się na wszystkie kompetencje wojewody, w tym również - nadzorcze (ust. 4) i w tym zakresie nie mają zastosowania ograniczenia wyznaczone przez zarządzenie, o którym mowa w ust. 3. W konsekwencji, niezależnie od tego, że Wojewoda Wielkopolski mógł w trybie art. 7 ust. 3 tej ustawy przekazać podległemu wicewojewodzie kompetencje nadzorcze, to w sytuacji, gdy wojewoda nie pełni swoich obowiązków wszystkie kompetencje wojewody w ramach zastępstwa wykonuje wicewojewoda, jak o tym stanowi art. 7 ust. 4 powołanej ustawy. Wśród nich mieszczą się kompetencje związane z nadzorem nad działalnością jednostek samorządu terytorialnego i ich związków pod względem legalności (art. 3 ust. 1 pkt 4 powołanej ustawy).

W niniejszej sprawie niekwestionowaną okolicznością jest fakt, że w dacie wydania zaskarżonego rozstrzygnięcia (z dnia 22 lutego 2013 r.) Wojewoda Wielkopolski Piotr Florek nie wykonywał obowiązków służbowych, bowiem w okresie od 18 do 22 lutego 2013 r. przebywał na urlopie wypoczynkowym i w tym czasie zastępowany był przez Wicewojewodę Wielkopolskiego Przemysława Pacię. W konsekwencji, skoro Wojewoda niewątpliwie nie pełnił swoich obowiązków służbowych w dniu wydania zaskarżonego rozstrzygnięcia (por. wyrok NSA z dnia 8 maja 2012 r. sygn. akt II OSK 401/12, dostępny w Internecie pod adresem bazy orzeczeń; <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>), to Wicewojewoda, zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie w zakresie pełnionego zastępstwa wykonywał kompetencje organu nadzoru w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt powołanej ustawy. O naruszeniu powyższych przepisów przez organ nadzorczy w niniejszej sprawie nie może być zatem mowy.

Dodać również należy, że skarżony organ wyjaśnił kwestię omyłki popełnionej w związku z publikacją rozstrzygnięcia nadzorczego nr KN-I.4131.109.2013.15 z dnia 22 lutego 2013 r. w zakresie podpisania rozstrzygnięcia nadzorczego, które zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, w tym wskazał na jej sprostowanie w drodze obwieszczenia Wojewody Wielkopolskiego.

Przechodząc do merytorycznej oceny zaskarżonego rozstrzygnięcia nadzorczego, w pierwszej kolejności stwierdzić należy, że uchybienie przez organ nadzoru dotyczące stwierdzonego przez Sąd braku powołania w podstawie prawnej aktu nadzorczego przepisu art. 28 ust. 1 u.p.z.p. nie stanowiło, z przyczyn wcześniej

podanych, istotnego naruszenia prawa. Tym bardziej, że w uzasadnieniu zaskarżonego aktu organ nadzoru wskazał na istotne naruszenie przepisu art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., które wypełnia przesłankę naruszenia zasad sporządzania aktu planistycznego wskazaną w art. 28 ust. 1 u.p.z.p. Tego rodzaju uchybienie przepisom postępowania (art. 107 § 1 i 3 k.p.a. w zw. z art. 91 ust. 3 i 5 ustawy o samorządzie gminnym) nie mogły zatem na gruncie niniejszej sprawy stanowić takiego naruszenia przepisów postępowania, które mogłoby mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Podobnie jak domniemane naruszenie art. 61 § 1 i 4 k.p.a. Organ nadzoru zawiadomił bowiem skarżącą przed wydaniem zaskarżonej decyzji z dnia 22 lutego 2013 r. o wszczęciu postępowania, czego dowody znajdują się w aktach postępowania (pismo z dnia 18 lutego 2013 r. i zwrotne potwierdzenie odbioru z dnia 22 lutego 2013 r., wskazujące na datę nadania 19 lutego 2013 r.). Wprawdzie organ następnie nie oczekiwał – jak się można domyślać, z uwagi na kończący się termin do wydania rozstrzygnięcia nadzorczego – na przedstawienie stanowiska przez Gminę i w dniu 22 lutego 2013 r. wydał akt nadzorczy, który został skarżącej doręczony w dniu 26 lutego 2013 r., niemniej jednak skarżąca po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania nadzorczego, a przed doręczeniem wydanego aktu, nie zgłosiła organowi żadnych uwag w związku z prowadzonym postępowaniem, mimo że niezwłoczne przedstawienie stanowiska w sprawie niewątpliwie leżało w interesie Gminy. Dodać również należy, że zgodnie z art. 91 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się jedynie odpowiednio. Wobec tego ewentualne wyznaczenie Gminie, poza doręczeniem zawiadomienia o wszczęciu postępowania nadzorczego, terminu do zapoznania się z aktami postępowania i wypowiedzenia się w sprawie w sytuacji, gdy organ nadzoru orzekał w postępowaniu nadzorczym jedynie na podstawie materiałów przedstawionych przez skarżącą w związku z przekazaniem organowi w trybie art. 90 ustawy o samorządzie gminnym uchwał podjętych na XXXII sesji Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 17 stycznia 2013 r. celem wykonania kompetencji nadzorczych przez Wojewodę, nie mogło być uznane za bezwzględnie konieczne. Trzeba mieć na uwadze, że odpowiedniość stosowania przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w sytuacji, gdy organ nadzoru ma jedynie 30 dni od dnia doręczenia uchwały na wydanie odpowiedniego rozstrzygnięcia, nie uzasadnia przyjęcia, że organ nadzoru bezwzględnie powinien stosować art. 10 k.p.a. w tym postępowaniu.

W następnej kolejności Sąd stwierdza, że nie podziela stanowiska organu nadzoru, iż uregulowania uchwały w zakwestionowanym zakresie nie spełniają wymagania wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt.1 u.p.z.p., który przewiduje obowiązek określenia w planie miejscowym przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Zasady sporządzania planu miejscowego, o których mowa w art. 28 ust. 1 u.p.z.p. rozumiane są jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy dotyczące, między innymi ustaleń zawartych w akcie planistycznym. W przypadku naruszenia zasad sporządzenia planu ustawodawca – w przeciwieństwie do naruszenia trybu sporządzenia aktu planistycznego, aby przedmiotowe naruszenie miało charakter istotny – każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego skutkować będzie stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy. Takie stanowisko jest konsekwencją przyjęcia, że ewentualna stopniowalność naruszenia danej zasady nie ma wpływu na ostateczny wynik postępowania nadzorczego, które sprowadza się do rozstrzygnięcia, czy doszło do naruszenia danej zasady, czy też nie. Należy również pamiętać, że rozstrzygnięcia nadzorcze wojewody albo orzeczenia sądu administracyjnego stwierdzające nieważność uchwał w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są wydawane w przypadku zajścia co najmniej jednej z podstaw nieważności wymienionych w art. 28 ust. 1 u.p.z.p. Pozostałe naruszenia prawa (niewymienione w powołanym wyżej przepisie) należy zaś traktować jako nieistotne, a więc niebędące przyczyną nieważności aktu planistycznego (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 15 lipca 2010 r. sygn. akt II SA/Wr 292/10, LEX nr 674586).

Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w przywołanym przez organ nadzoru wyroku z dnia 9 listopada 2011 r. sygn. akt II OSK 1962/11 (orzeczenie dostępne w Internecie pod adresem; <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>), „zgodnie z art. 164 ust. 1 Konstytucji RP oraz art. 4 i 11 Europejskiej Karty Samorządu Terytorialnego sporządzonej w Strasburgu w dniu 15 października 1955 r. (Dz. U. z 1994 r. Nr 124, poz. 607), społeczności lokalne mają - w zakresie określonym prawem - swobodę działania w każdej sprawie, która nie jest wyłączona z ich kompetencji lub nie wchodzi w zakres kompetencji innych organów władzy”. Problematyka planowania przestrzennego regulowana jest przepisami wyżej przywołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., która w art. 3 ust. 1 do zadań własnych gminy zalicza kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na

terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie, określane jest to „władztwem planistycznym”. Uprawnia ono gminę do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu. Przedmiotowe władztwo nie ma, co oczywiste, charakteru absolutnego – jego ograniczenia określone zostały ustawowo. I tak na gruncie powołanej ustawy przewidziano ograniczenia o charakterze materialnym, do których należy wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 1 obowiązek określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oraz ograniczenia o charakterze formalnym dotyczące trybu postępowania w sprawie uchwalenia planu – obowiązek dokonania uzgodnień czy przedstawienia projektu do zaopiniowania. Ograniczenia władztwa planistycznego gminy nie mogą być dorozumiane czy tworzone w wyniku interpretacji rozszerzającej. W tym kontekście przyjąć za NSA należy, że wykładnia art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., jak i regulujących szczegółowo zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przepisów rozporządzenia wykonawczego odnoszących się do sposobu zapisywania ustaleń w projekcie tekstu i rysunku planu miejscowego wskazuje, iż jest dopuszczalne z punktu widzenia obowiązującego prawa również takie określenie w planie miejscowym przeznaczenia terenów, które umożliwi realizację na tym samym terenie zadań o różnych funkcjach, pod warunkiem, że wzajemnie się one nie wykluczają. Ponadto wykładnia przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnośnie wymogów stawianych miejscowym planom zagospodarowania przestrzennego nie może być nazbyt rygorystyczna i nie może prowadzić do naruszenia zasady samodzielności gminy w zakresie przeznaczania i określania warunków zagospodarowania terenów leżących na obszarze gminy (tak NSA w wyroku z dnia 23 lutego 2012 r. sygn. akt II OSK 2551/11 dostępnym jw.).

Oceniając zaskarżone rozstrzygnięcie nadzorcze z tej perspektywy, należy stwierdzić, że dopuszczalne jest określenie w planie miejscowym dla tego samego terenu przeznaczenia mieszanego, jeżeli się nie wykluczają wzajemnie i nie są ze sobą sprzeczne (patrz: wyżej powołane wyroki NSA). Wniosek taki wynika z łącznie interpretowanych przepisów art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. i przepisów § 7 pkt 7 i § 9 ust. 4 rozporządzenia wykonawczego. Rozstrzygnięcie w tym przedmiocie wymaga zaś indywidualnego podejścia w każdej rozpatrywanej przez organ nadzoru sprawie,

z uwzględnieniem kontekstu przestrzennego i uwarunkowań konkretnego obszaru objętego danym rozwiązaniem planistycznym.

W niniejszej sprawie w zakwestionowanym planie miejscowym przeznaczenie terenu stanowiącego część działki nr 199 oznaczonego symbolem „RM/U/P” zostało określone jako tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (Rozdział 2., § 5 pkt 6). Szczegółowe rozwiązania dotyczące tereny oznaczonego na rysunku planu jako RM/U/P zostały określone w Rozdziale 17. § 45-47, zawierając ograniczenia dotyczące charakteru przedsięwzięć, jakie mogą być prowadzone na tym terenie, jak i ograniczenia dotyczące powierzchni terenu, jaka może być wykorzystywana na cele inne niż zabudowa zagrodowa i działalność rolnicza.

Zgadając się ze skarżącą Gminą, należy mieć na względzie, że zakwestionowane przez organ nadzoru rozwiązania planistyczne wynikające z § 5 pkt 6 Rozdziału 2. oraz przepisów Rozdziału 17 (§ 45-47) dotyczą specyficznego (część gruntów wchodzących aktualnie w skład gospodarstwa rolnego objętego zabudową zagrodową i jego bezpośrednie otoczenie), zwartego (kwadratowy kształt, wymiary ok. 55mx55m) terenu o stosunkowo niewielkiej powierzchni (ok. 3 000 m²) stanowiącego część działki nr 199, leżącego na obszarze, dla którego w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Rychwał (uchwała nr XLI/329/10 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 29 października 2010 r.) przewidziano, jak poniosła skarżąca Gmina, przeznaczenie pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej. W § 1 ust. 1 uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego z dnia 17 stycznia 2013 r. Rada stwierdziła na podstawie art. 20 ust. 1 u.p.z.p., że zmiana planu nie narusza ustaleń „Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rychwał (...)”, zaś organ nadzoru nie stwierdził sprzeczności zakwestionowanych przepisów planu miejscowego z postanowieniami studium, jak również samego rozwiązania przyjętego w tym studium co do kierunku przeznaczenia i zagospodarowania terenu, którego dotyczą kwestionowane rozwiązania planistyczne.

W tym miejscu podkreślić trzeba, że ustalonym w planie miejscowym podstawowym przeznaczeniem przedmiotowego terenu jest zabudowa zagrodowa, a zatem służąca kontynuacji korzystania z większej nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne, zaś inne przeznaczenie – pod zabudowę usługową, produkcyjną, składy lub

magazyny ma charakter uboczny lub uzupełniający, co wynika z użycia sformułowania „z dopuszczeniem” (§ 5 pkt 6) oraz uszczegółowienia zawartego w § 45 planu. Wprowadzone wyraźne ograniczenia powierzchniowe wyłącznie w zakresie wykorzystywania terenu na cele inne niż zabudowa zagrodowa przewidziane dla pozarolniczej działalności gospodarczej, niepowodującej zagrożenia dla środowiska (zakazy związane z możliwością prowadzenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) podkreśla rzeczywiste przeznaczenie podstawowe terenu.

Nie sposób też wywieść, że z zakwestionowanych uregulowań wynika wyłącznie połączenie przeznaczenia pod zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym z zabudową na cele prowadzenia pozarolniczej działalności gospodarczej. Zabudowa usługowa, produkcyjna, składowa i magazyny mogą mieć bowiem związek z działalnością rolniczą (produkcją rolną) oraz usługami rolniczymi, jak i z prowadzeniem pozarolniczej działalności gospodarczej. Należy mieć przy tym na uwadze, że zawarte w § 46 pkt 1 zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie obejmuje chowu i hodowli zwierząt, a w § 47 pkt 2 planu wprowadzono wyraźne ograniczenia powierzchniowe wyłącznie w zakresie wykorzystywania terenu na cele inne niż zabudowa zagrodowa przewidziane dla pozarolniczej działalności gospodarczej (powierzchnia „wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe, przemysłowe, magazynowe i składowe” musi być mniejsza niż 50% powierzchni terenu), jak i ograniczenia powierzchni całkowitej obiektów usługowych w stosunku do powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce (powierzchnia obiektów usługowych musi wynosić mniej niż 50% całkowitej powierzchni wszystkich obiektów na działce). Powyższe akcentuje zatem podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym, które nie podlega tego rodzaju ograniczeniom jak te, które zastosowano w przypadku ubocznego (dopuszczalnego pod wyraźnie określonymi warunkami) wykorzystywania terenu na cele związane z pozarolniczą działalnością gospodarczą.

Takie zapisy planu umożliwiają przyszłe elastyczne i adekwatne do potrzeb właściciela gruntu wykorzystanie zwartego, wyodrębnionego terenu (na zasadzie enklawy) spośród terenów rolniczych, który poza zabudową zagrodową może również zostać zagospodarowany na cele usługowe i produkcyjne tak związane z działalnością rolniczą (działalnością wytwórczą w rolnictwie), jak i z pozarolniczą

działalnością gospodarczą, jednak z zastosowaniem zastrzeżeń i zakazów, które posłużą zachowaniu podstawowego charakteru tego terenu, jak i terenów sąsiednich o przeznaczeniu rolniczym. Dodać należy, że wprawdzie w § 47 pkt 2 planu użycia sformułowania „na cele (...) przemysłowe (...)”, ale nie ulega wątpliwości, że w kontekście podstawowych przepisów § 5 pkt 6 oraz § 45 planu chodzi w tym wypadku o cele produkcyjne (zabudowę produkcyjną).

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na to, że zabudowa zagrodowa pozostaje w funkcjonalnym związku z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (prowadzeniem działalności rolniczej) i zwykle, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozumie się przez nią zespół budynków obejmujących wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położony w obrębie jednego podwórza (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 sierpnia 2007 r. sygn. II OSK 1118/06 i z dnia 4 grudnia 2008 r. sygn. II OSK 1536/07, dostępne w bazie orzeczeń jw.). Z kolei działalność rolnicza (działalność wytwórcza w rolnictwie) ma charakter działalności gospodarczej, na co jednoznacznie wskazuje stanowisko ugruntowane w orzecznictwie (patrz: uchwała NSA z dnia 2 kwietnia 2007 r. sygn. akt II OPS 1/07, ONSAiWSA 2007/62; wyrok NSA z dnia 29 sierpnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1618/06; wyrok NSA z dnia 17 października 2008 r. sygn. akt II OSK 1004/08; wyrok NSA z dnia 6 maja 2009 r. sygn. akt II OSK 46/2009; wyrok WSA w Gdańsku z dnia 26 września 2008 r. sygn. akt III 293/2008), jak i zaakceptowane przez Trybunał Konstytucyjny (wyrok TK z dnia 23 czerwca 1994 r. sygn. akt K 30/98, OTK ZU 1999/5/103). Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2013 r., poz. 672 ze zm.) w art. 2 stanowi, że działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zarobkowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły. Zgodnie z art. 3 przepisów powołanej ustawy nie stosuje się do działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie upraw rolnych oraz m.in. chowu i hodowli zwierząt, ogrodnictwa, warzywnictwa, leśnictwa i rybactwa śródlądowego, a także wynajmowania przez rolników pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów. Dokonane w art. 3 wyłączenie jednak nie przesądza, że prowadzenie gospodarstwa rolnego nie jest działalnością gospodarczą, lecz jedynie o tym, że działalność ta nie podlega określonej w art. 1 tej ustawy regulacji w zakresie podejmowania, wykonywania i zakończenia działalności

gospodarczej. Prowadzenie gospodarstwa rolnego nie wymaga wpisu do rejestru przedsiębiorców czy do ewidencji działalności gospodarczej ani też jej zakończenie nie podlega wykreśleniu, nie podlega również innym rygorom wynikającym z ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, niemniej jednak działalność wytwórcza w rolnictwie natomiast mieści się w definicji działalności gospodarczej, określonej w art. 2 tej ustawy. Sposób ujęcia przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, polegający na tym, że najpierw w art. 2 określa się, co jest działalnością gospodarczą, a następnie w art. 3 stanowi się, że przepisów tej ustawy nie stosuje się do działalności wymienionej w tym artykule, wyraźnie wskazuje, że działalność wytwórcza w rolnictwie (prowadzenie gospodarstwa rolnego) jest działalnością gospodarczą w rozumieniu art. 2 tej ustawy, jednakże do tej działalności nie stosuje się pozostałych jej przepisów (patrz: wyrok WSA w Krakowie z dnia 16 maja 2013 r. sygn. akt III SA/Kr 402/13, dostępny jw. i powołane tam orzecznictwo). Z kolei w art. 2 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2006 r. nr 136, poz. 969 ze zm.) zawarte jest pojęcie gospodarstwa rolnego (ust. 1) oraz działalności rolniczej (ust. 2) i za działalność rolniczą uważa się produkcję roślinną i zwierzęcą, w tym również produkcję bliżej wyszczególnioną w tym przepisie.

W tym kontekście, z uwagi na charakterystykę działalności rolniczej, która jest rodzajem działalności gospodarczej w rozumieniu wyżej przywołanych przepisów, za dopuszczalne uznać należy ustalenie w określonych uwarunkowaniach przestrzennych takiego rodzaju przeznaczenia terenu, które będzie zawierało w zakresie zabudowy funkcje mieszane, z określeniem podstawowego, jak i ubocznego przeznaczenia terenu. W pierwszej kolejności wskazujące podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (prowadzeniem działalności rolniczej), a w dalszej przeznaczenie pod inną zabudowę, tak związaną z działalnością rolniczą, jak i z pozarolniczą działalnością gospodarczą. Opisany w powyższy sposób teren został też w planie miejscowym odpowiednio, z perspektywy art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. oraz § 7 pkt 7 i § 9 ust. 4 rozporządzenia wykonawczego, wyznaczony poprzez wykreślenie enklawy oznaczonej symbolem „RM/U/P” wśród terenów oznaczonych symbolem „R”, co stanowiło zarazem rozgraniczenie tych terenów.

W ocenie Sądu takie rozwiązanie planistyczne, jak przyjęte w zakwestionowanych przepisach planu miejscowego nie jest sprzeczne z przepisami

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z zasadą przyjmowania ładu przestrzennego za podstawę wszelkich działań planistycznych (art. 1 ust. 1 u.p.z.p.). Stosowanie tej zasady należy przy tym wiązać z uwzględnieniem innej w wymienionej w tym przepisie podstawy w postaci zrównoważonego rozwoju, jak i dalszych wymagań, które poza ładem przestrzennym m.in. obejmują uwzględnianie walorów ekonomicznych przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 1, 6, 7 i 9). Organ nadzoru pominął w swych rozważaniach odniesienie się do tych zasad kształtowania przeznaczenia terenów w zakresie władztwa planistycznego gminy. Podobnie też organ pominął odniesienie się do art. 20 ust. 1 u.p.z.p., na który powołała się rada gminy w § 1 planu miejscowego, stwierdzając brak naruszenia ustaleń studium przez zmianę planu miejscowego.

W konsekwencji uznać należy, że rozwiązanie przyjęte w przepisach § 5 pkt 6 Rozdziału 2. i Rozdziale 17. (przepisy § 45-47) planu miejscowego nie naruszały zasad sporządzania aktu planistycznego, w szczególności nie zostały poczynione z naruszeniem obowiązku określonego w art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. co do określenia przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania rozgraniczenia i przepisów § 7 pkt 7 i § 9 ust. 4 rozporządzenia wykonawczego. W niniejszej sprawie na jednym terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem RM/U/P nie ustalono sposobu zagospodarowania i zabudowy o funkcjach wzajemnie bezwzględnie się wykluczających. Stąd też w tym zakresie nie było podstaw do ingerencji organu nadzoru w treść planu miejscowego przyjętego uchwałą nr XXXII/247/13 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 17 stycznia 2013 r.

Wobec powyższego, w ocenie Sądu, organ nadzoru nie rozpatrzył odpowiednio wnikliwie zgromadzonego materiału i nie rozważył całokształtu okoliczności sprawy, wskutek czego przyjął nieuprawniony wniosek co do naruszenia przez Radę Gminy art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., co też stanowiło naruszenie art. 7 i art. 77 § 1 k.p.a. w zw. z art. 91 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Rozważania prawne organu zostały z kolei poczynione bez uwzględnienia treści art. 1 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 1, 6, 7 i 9 oraz art. 20 ust. 1 u.p.z.p., co stanowiło naruszenie art. 91 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym i art. 107 § 3 k.p.a., a doprowadziło do niezasadnego zastosowania art. 91 ust. 1 tej ustawy i [tu w sposób dorozumiany] art. 28 ust. 1 u.p.z.p., podczas gdy

przedmiotowa uchwała w zakwestionowanym zakresie nie jest sprzeczna z prawem, gdyż nie narusza zasady sporządzania planu miejscowego określonej w przepisie art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. oraz nie narusza przepisów § 7 i 9 rozporządzenia wykonawczego. Warto wobec tego przypomnieć, że stwierdzenie przez wojewodę naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego powinno być poprzedzone rzetelną interpretacją tak kontrolowanego tekstu prawa miejscowego, jak i tekstu stosowanego przez organ przepisu, uwzględniającą przepis zasadniczy i wszelkie wyjątki zawarte w tekście prawnym, jak również całokształt materiałów pozwalających na pełną ocenę legalności kwestionowanego przepisu prawa miejscowego. Ustalenie stanu faktycznego, stanu prawnego oraz zastosowanie normy (prawnej) powinno znaleźć wyczerpujące odzwierciedlenie w uzasadnieniu rozstrzygnięcia nadzorczego. Wynika to z zasady praworządności, którą organy administracji publicznej są związane w zakresie wszelkich działań (art. 7 k.p.a.).

Zgodzić też należy się z zarzutem skarżącej związanym z naruszeniem art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wytykającej, że organ nadzoru uchylił „tekst miejscowego planu (...) pozostawiając w obiegu prawnym załącznik nr 2 przedstawiający teren opisany w uchylonym tekście, poprzez co rozstrzygnięcie nadzorcze nie osiąga w pełni zamierzonego efektu prawnego”. Okoliczność ta wprawdzie nie mogła, w ocenie Sądu, stanowić samodzielnej podstawy do uchylenia zaskarżonego rozstrzygnięcia, bowiem załącznik graficzny nr 2 nie ma samodzielnego znaczenia, gdyż stanowi całość z tekstem planu miejscowego i dopiero łącznie czytana część tekstowa i graficzna mogą służyć do ustalenia normy obowiązującego prawa miejscowego. Niemniej jednak organ nadzoru powinien wystrzegać się takich uchybień przy podejmowaniu i redagowaniu rozstrzygnięć nadzorczych, które mogą wprowadzać wątpliwości i niejasności co do obowiązywania lub treści przepisu prawa miejscowego i stanowić naruszenie obowiązku odpowiedniego formułowania i uzasadnienia rozstrzygnięcia nadzorczego (art. 7 k.p.a. i art. 91 ust. 3 powołanej ustawy).

W tym stanie rzeczy Sąd na podstawie art. 148 p.p.s.a. w zw. z art. 145 § 1 pkt 1 lit. a) i lit. c) p.p.s.a. uchylił zaskarżony akt nadzoru (punkt I sentencji).

O kosztach postępowania Sąd orzekł stosownie do treści art. 200 i art. 205 § 2 p.p.s.a., uwzględniając wysokość kosztów sądowych poniesionych przez skarżącą oraz fakt zastępstwa procesowego strony skarżącej przez adwokata (punkt II sentencji).

Co do wykonalności zaskarżonego aktu Sąd orzekł na podstawie art. 152 p.p.s.a. (punkt III sentencji).



Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność z oryginałem

Maria Kasztelan
Maria Kasztelan