



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 12 kwietnia 2013 r.

Poz. 1528

Elektronicznie podpisany przez:

Mariola Porczyńska

Data: 2013-04-12 13:51:45



### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.242.13 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 8 kwietnia 2013 r.

Działając 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 z późn. zm.) **stwierdzam nieważność uchwały Nr XXIV/184/2012 Rady Gminy Jedwabno z dnia 19 grudnia 2012 r.** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Narty jednostka A.

#### UZASADNIENIE:

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Gminy Jedwabno powołując się na art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.) uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Narty jednostka A.

Zdaniem organu nadzoru przedmiotowa uchwała w sposób rażąco narusza obowiązujący porządek prawny.

W myśl aktualnie obowiązującego art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu m.in., że nie narusza on ustaleń studium.

Wskazać jednak należy, że Rada Gminy Jedwabno podejmując zaskarżoną uchwałę związana była treścią art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją tego unormowania, wprowadzoną ustawą z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r., Nr 130, poz. 871) zmieniającej m.in. ustawę z dnia 21 października 2010 r., która w art. 1 pkt 6 nadała nowe brzmienie art. 20 ust. 1 u.z.p. poprzez zastąpienie wyrażenia „zgodności planu ze studium” słowami „nie narusza ustaleń studium”. Na mocy art. 4 ust. 2 ustawy nowelizującej - do procedur planistycznych nie zakończonych do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. Wskazać należy, że rozpoczęcie procedury planistycznej w przedmiotowej sprawie miało miejsce w dniu 7 października 2008 r., kiedy to Rada Gminy Jedwabno podjęła uchwałę Nr XXII/115/08 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jedwabno w obrębie geodezyjnym Narty jednostka A. W świetle powyższego uchwalony plan miejscowy winien być nie tylko spójny, ale musi być zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czyli z uchwałą Nr XIII/95/2000 z dnia 27 czerwca 2000 r. Okoliczność ta stanowi istotną dyrektywę dla wykładni przepisu art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, w myśl którego ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych i wskazuje na ścisłe związanie kwalifikacją poszczególnych obszarów gminy i ich przeznaczeniem.

Z przedstawionej do nadzoru dokumentacji planistycznej wynika, iż brak jest podstaw do pozytywnego potwierdzenia podstawowej przesłanki decydującej o prawidłowości podjętej przez Radę Gminy Jedwabno przedmiotowej uchwały, to jest zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedwabno.

W ocenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego niezgodność przedmiotowej uchwały ze studium polega na tym, że tereny oznaczone symbolami RI - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oraz tereny komunikacyjne

- KDW i KJ, nie zostały wskazane w studium gminy, jako tereny przeznaczone do pełnienia takiej funkcji. Według ustaleń studium, teren objęty niniejszym planem, znajduje się co prawda w strefie polityki przestrzennej III - turystyczno-wypoczynkowej, jednakże nie został wskazany, jako teren rozwojowy o wiodącej funkcji turystycznej (ML). Ponadto ustalenia tekstowe studium jednoznacznie wyjaśniają, że istniejące zagospodarowanie oraz tereny wyznaczone pod realizację funkcji turystycznej w obowiązujących planach miejscowych wyczerpują chłonność rekreacyjną tego rejonu obliczoną na podstawie stanu środowiska jezior Narty, Brajnickie i Warchały.

W myśl art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Przepis ten, stanowi uregulowanie szczególne względem powyższych zapisów ustawy o samorządzie gminnym i ma zastosowanie w niniejszej sprawie. Zauważyć tu należy, iż większym rygoryzmem nacechowane jest naruszenie zasad sporządzania planu. O ile bowiem naruszenie trybu sporządzania planu może stanowić podstawę nieważności uchwały tylko wówczas, gdy jest istotne, to przy naruszeniu zasad ich sporządzania, każde naruszenie wywołuje skutek nieważności uchwały, uznawane jest więc za rażące naruszenie prawa (podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 21 czerwca 2011 r., sygn. akt II SA/Ol 294/11). Niezgodność przedmiotowej uchwały ze studium stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i przesądza o konieczności wyeliminowania przedmiotowej uchwały z obrotu prawnego.

Zauważyć ponadto należy, że Rada uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Narty jednostka A, niektórymi postanowieniami rażąco naruszyła prawo.

Zakwestionowania wymaga § 5 pkt 8 uchwały zawierający definicję powierzchni terenu biologicznie czynnej, który stanowi powtórzenie regulacji zawartej § 3 pkt 22 w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690). Powtórzenie regulacji ustawowych w akcie prawa miejscowego jest niedopuszczalne, gdyż trzeba się liczyć z tym, że powtórzony przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go powtórzono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy (podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 21 września 2011 r., sygn. akt II SA/Wr 479/11 oraz Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 14 października 1999 r., sygn. akt II SA/Wr 1179/98). Inkorporowanie przepisów ustawowych do aktów prawa miejscowego uznać należy z punktu widzenia techniki prawodawczej za bezwzględnie niedopuszczalne (patrz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 16 listopada 2009 r., sygn. akt II SA/Gl 522/09). wobec tego należy stwierdzić, że użyte w uchwale pojęcia powinny odwoływać się do przepisów odrębnych, w których pojęcia te zostały już zdefiniowane lub w ogóle ich nie definiować na potrzeby niniejszej uchwały.

Wyeliminowany z obrotu prawnego musi również zostać § 6 ust. 2 uchwały zakładający, iż na terenach rekreacji indywidualnej - teren oznaczony symbolem RI dopuszczono realizację między innymi: budynków mieszkalnych, budynków usług turystycznych oraz miejsc parkingowych.

Zgodnie z treścią art. 15 ust. 2 pkt 1 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Podkreślić należy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem szczególnym, gdyż zawiera normy planowe, tj. normy określające zamierzone do osiągnięcia cele. Pod pojęciem „przeznaczenia terenu” należy zatem rozumieć określenie na przyszłość celu, któremu ma dany teren służyć. Badany plan nie wypełnia podstawowych wymogów ustawowych, co do jednoznacznego przeznaczenia danego terenu. Należy zatem stwierdzić, że ustalenia planu są nieczytelne i mogą oznaczać niedopuszczalne przemieszczenie różnych funkcji na tym terenie oraz prowadzić do sytuacji nierozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Mając na uwadze funkcję regulacyjną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jego charakter prawa powszechnie obowiązującego, do którego tworzenia mają zastosowanie zasady techniki prawodawczej, a także skutkujący m.in. tym, że plan miejscowy może stanowić podstawę rozstrzygnięć w sprawach indywidualnych, uzasadnione jest twierdzenie, że o sprzeczności przedmiotowej uchwały z treścią art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przesądza już sam sposób zakodowania norm w uchwale, uniemożliwiający jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów. Podkreślić należy, że przepisy zawarte w aktach prawa miejscowego, które wspólnie z regulacjami ustawowymi stanowią podstawę do dekodowania norm prawnych, podlegających konkretyzacji w ramach procesów stosowania prawa, a tym samym w konsekwencji do ingerencji w sferę prawną osób będących adresatami działań administracji, powinny być redagowane w sposób czytelny i niebudzący wątpliwości

interpretacyjnych (podobnie WSA w Krakowie w wyroku z dnia 16 czerwca 2008 r., sygn. akt II SA/Kr 407/08).

Zakwestionowane muszą zostać również przepisy § 7 ust. 2 w zw. z ust. 1 i § 21 ust. 5 uchwały, które przewidują, realizację na terenach zieleni Z sieci infrastruktury technicznej (§ 7 ust. 2 uchwały) oraz lokalizację urządzeń z zakresu łączności na terenie objętym planem, w tym na terenach zieleni Z (§ 21 ust. 5 uchwały).

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.) przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ust. 2 tego artykułu przewiduje konieczność uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Obowiązek uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne przez organ wykonawczy gminy, winien być dokonany po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, co wynika z art. 17 pkt 6 lit. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokumentacja planistyczna doręczona organowi nadzoru wraz z uchwałą wymaganej zgody nie zawiera. Wskazuje ona jednakże, że na terenie 2Z, 6Z, 7Z znajduje się las. Wprowadzając przedmiotowe zapisy Rada umożliwiła budowę, na w/w terenach obejmujących grunty leśne, obiektów wymagających uzyskania wskazanej zgody, a zatem naruszono cytowane przepisy.

Niezgodny z prawem jest także § 11 uchwały, którym Rada wyznaczyła poprzez ustalone na rysunku planu linie rozgraniczające tereny z podstawowy przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej oznaczone symbolami 1IK - przepompownie ścieków, 1WI ujęcie wody - wariantowe rozwiązanie zaopatrzenia w wodę.

W ocenie organu nadzoru ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej nie powinny wskazywać precyzyjnie, jakiego rodzaju inwestycje mają być lokowane na poszczególnych terenach elementarnych. Tego rodzaju postanowienie planu w sposób nie budzący wątpliwości przekracza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego (podobnie NSA w wyroku z dnia 6 lipca 2007r., sygn. akt II OSK 604/07). Zapisy planu winny określać jedynie przeznaczenie terenu (patrz wyrok NSA z dnia 7 maja 2008r., sygn. akt II OSK 84/08).

Analizując w/w przepis na marginesie dodać trzeba, że inaczej oznaczono ten sam teren na rysunku planu i w jego tekście, na rysunku widnieje oznaczenie IIW w tekście jest natomiast 1WI.

Stwierdzić ponadto należy, że Rada Gminy Jedwabno przepisami uchwały: § 12 ust. 2 lit. f, § 17, § 28 ust. 1 i 2 w sposób nieuzasadniony wprowadziła na określonych obszarach zakaz zabudowy. Podkreślić należy, że władztwo planistyczne gminy nie pozwala na dowolność przy ustalaniu planu miejscowego. Każde istotne ograniczenie prawa własności, tj. zakaz budowy, musi mieć odpowiednie uzasadnienie (podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 11 kwietnia 2012 r., sygn. akt II SA/Gd 21/12). Zauważyć w tym miejscu trzeba, że zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą przy tym naruszać istoty wolności i praw (patrz wyrok Trybunał Konstytucyjnego z dnia 7 lutego 2001 r., K 27/00, OTK 2000, nr 2, poz. 29). Zatem ograniczając własność Rada Gminy Jedwabno zobligowana była rozważyć czy jest to konieczne dla ochrony wartości, którymi się kierowała. Winna była także rozważyć, czy wartości te można chronić w inny sposób; mniej dolegliwy, wyznaczając zakaz zabudowy na mniejszym obszarze, a wyznaczając zakaz na wskazanym terenie szczegółowo to wyjaśnić, czego Rada nie uczyniła.

W § 14 ust. 1 uchwały w sposób nieuprawniony przyznano uprawnienie wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków wstrzymania wszelkich prac budowlanych przez w razie, gdyby obowiązek niezwłocznego powiadomienia go o znalezisku nie został dopełniony. Przepisem tym wykroczone poza dyspozycję art. 32 ust. 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r., Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.), który zakłada m.in., możliwość wstrzymania prac, w drodze decyzji, po dokonaniu oględzin.

Uznać trzeba również, że szereg przepisów uchwały w związku z przekroczeniem władztwa planistycznego jest wadliwych, tzn. § 19 ust. 2, § 20 ust. 1 lit. e, § 20 ust. 4, § 21 ust. 4, gdyż poprzez odwołanie do określonych w w/w przepisach projektów technicznych, czy konieczności uzyskania opinii przy sporządzaniu projektu (§ 20 ust. 1 lit. e.) scedowano na inne podmioty uprawnienia należące do organu stanowiącego gminy. W myśl art. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy. Stwierdzić należy, że władztwo planistyczne gminy oznacza między innymi, że rada gminy może określać zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie może ona scedować tych uprawnień na inny organ, ani tym bardziej przekazać przysługującej jej kompetencji do określenia tychże zasad innym podmiotom. Plan miejscowy, będąc aktem prawa miejscowego, ma zawierać normy określające konkretne przeznaczenie każdego odcinka terenu objętego daną regulacją bez podawania warunków, a także bez uzależniania tego przeznaczenia lub jego realizacji od jakichkolwiek zdarzeń przyszłych lub niepewnych. Tego rodzaju warunki lub zastrzeżenia mogą się znajdować wyłącznie w przepisach odrębnych, które z woli ustawodawcy kształtują zagospodarowanie terenu łącznie z planami miejscowymi. Uchwała Rady Gminy Jedwabno poprzez w/w przepisy łamie tę zasadę wprowadzając szereg przepisów otwartych, uzależniających sposób zagospodarowania terenów od późniejszych projektów technicznych, czy opinii, itp. różnych podmiotów biorących udział w procesie realizacyjnym, inwestycyjnym. (podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 14 września 2007 r., sygn. akt II SA/Kr 559/07 oraz Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 16 listopada 2009 r., sygn. akt II SA/Gl 522/09).

Zakwestionowane muszą być również przepisy nakładające, na osoby posiadające tytuł prawny do nieruchomości objętych planem, obowiązek współpracy z przedsiębiorstwem Energa-Operator S.A. oraz prowadzenia jej na zasadach określonych przez w/w przedsiębiorcę, czyli § 21 ust. 1 i ust. 2 uchwały. Rada musi działać na podstawie i w granicach prawa, a żaden powszechnie obowiązujący przepis nie upoważnia do wprowadzenia do planu przedmiotowych zapisów.

Dodać w tym miejscu należy, że w/w przepisy w części mają również charakter informacyjnych co jest niedopuszczalne, albowiem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujmowane są w formie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Plan miejscowy nie jest zatem aktem, w którym zamieszcza się informacje, zalecenia, czy też innego rodzaju niewiążące sugestie dla właścicieli nieruchomości, bądź potencjalnych inwestorów. Zamieszczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego regulacji o charakterze informacyjnym stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, skutkujące nieważnością uchwały w części zawierającej taką regulację (patrz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 grudnia 2012 r., sygn. akt II OSK 2096/10).

Wyliminowany z obrotu prawnego musi zostać przepis § 21 ust. 3 uchwały w części zakładającej, iż całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń telekomunikacyjnych ponosi inwestor. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego”. W ocenie organu nadzoru w/w przepis bezpodstawnie ingeruje w stosunki cywilnoprawne. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może regulować kwestii prawnych w zakresie umów cywilnoprawnych pomiędzy stronami procesu inwestycyjnego. Przedmiotowe kwestie rozstrzyga bowiem ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).

Dodać też trzeba, że w myśl art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, czyli tzw. rentę planistyczną.

Działając na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Minister Infrastruktury wydał rozporządzenie z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587), w § 4 pkt 13 którego ustalił wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego między innymi, takie jak ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0% do 30 % i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów. W myśl art. 36 ust. 4, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

Mając powyższe na względzie należy stwierdzić, że ustawodawca przesądził o istnieniu obowiązku wniesienia opłaty w okolicznościach wymienionych w omawianym przepisie. Zakres swobody w orzekaniu

o jej wysokości przez właściwy organ doznaje jednak ograniczenia. Z treści art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika wprost, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien określać stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. Już z powyższego sformułowania można wyprowadzić wniosek o obowiązku określenia stawek procentowych w taki sposób, który pozwoliłby na ustalenie opłaty, a to wyklucza określenie zerowej stawki procentowej (patrz. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 30 marca 2006r., sygn. akt II SA/Bk 100/06, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 22 listopada 2007 r., sygn. akt II SA/Gl 377/07). Stawka procentowa opłaty planistycznej powinna być ustalona dla wszystkich terenów elementarnych. Wójt, burmistrz, prezydent miasta nie jest organem kompetentnym w zakresie szacowania wartości nieruchomości. Dopiero oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości (w przypadku zbycia w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący) stanowi podstawę do podjęcia decyzji o pobraniu opłaty planistycznej, w oparciu o stawki ustalone w planie miejscowym. Określenie stawki opłaty w wysokości 0% czyniłoby bezprzedmiotowym zapis ustawy mówiący o obowiązku decyzyjnego ustalenia opłaty planistycznej w razie powstania sytuacji opisanej w art. 36 ust.

Rada Gminy w § 28 uchwały nie ustaliła stawki procentowej opłaty planistycznej dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem RI, ustaliła natomiast stawkę dla terenu oznaczonego symbolem MUR oraz ZN, które nie zostały wyznaczone na rysunku planu, ani nie ma dla nich ustaleń tekstowych w pozostałej części niniejszej uchwały. W świetle powyższego należy stwierdzić, że w/w zapisy przedmiotowej uchwały zostały podjęte z naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) w związku z § 4 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Analizując treść przedmiotowego planu miejscowego wskazać należy również na niespójność części zapisów uchwały. Rada § 4 ust. 2 pkt 2 przewidywała, że tereny Z zielone wyłączone są z zabudowy obiektami budowlanymi, podobne ograniczenie dla terenu 1Z-5Z przewiduje § 7, a dla terenu 5Z - § 27, natomiast § 26 ust. 2 uchwały zakazuje na terenie 5Z, jedynie lokalizacji obiektów kubaturowych. W/w zapis są więc, w ocenie organu nadzoru, nieczytelne dla adresatów w/w przepisów. Dodać także trzeba, że Rada używając pojęcia „obiektów kubaturowych”, posługuje się terminem, który nie znajduje się w terminologii ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).

Dodać ponadto trzeba, że tereny, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 3 i 5, § 8 oraz § 28 ustaleń tekstowych nie zostały oznaczone na rysunku opiniowanego planu. Dodatkowo błędnie sformułowano zapisy § 6 ust. 1 umieszczając oznaczenie terenu 4 MRI.

Zauważyć trzeba również, że Rada Gminy Jedwabno w części przepisów uchwały posługuje się pojęciami niedookreślonymi.

W § 12 ust. 2 lit. b uchwały w ustaleniach użyto sformułowania „ok” - około, które nie przesądza o parametrach nowo wydzielanych działek budowlanych. Przy ocenie w/w zapisu należy mieć na uwadze treść art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że rada nie wykonała dyspozycji w/w przepisu, a zatem naruszyła zasady sporządzania planu miejscowego.

Zwrócić uwagę trzeba, również na § 19 ust. 5 uchwały. W/w przepis posługuje się niezdefiniowanym, nieprecyzyjnym pojęciem „rachunku ekonomicznego”. Przepis prawa miejscowego musi być sformułowany w sposób precyzyjny i czytelny, tak by wynikało z niego, kto, w jakich okolicznościach i jak powinien się zachować, żeby osiągnąć skutek wynikający z tego przepisu. Adresat aktu nie może być zaskakiwany treścią nieostrych przepisów. Tak jak ma to miejsce przedmiotowym przypadku.

Na koniec zauważyć należy, że w myśl § 1 pkt 1 rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587) rozporządzenie określa wymagany zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej i graficznej, a w szczególności wymogi dotyczące m.in. stosowanych oznaczeń. zgodnie z załącznikiem Nr 1 do rozporządzenia rozróżniono tereny zieleni np. na tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody - ZN, lasów - ZL, tereny zieleni urządzonej - ZP. Organy samorządu terytorialnego, przy tworzeniu planu miejscowego, powinny posługiwać się w/w nomenklaturą.

Podsumowując opisane powyżej uchybienia przesądzą o konieczności wyeliminowania w/w uchwały z obrotu prawnego w całości.

W związku z powyższym rozstrzygnięto, jak na wstępie.

**Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.**

Wojewoda Warmińsko-Mazurski  
Marian Podziewski