



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 21 czerwca 2016 r.

Poz. 1341

### UCHWAŁA NR XIX/91/16 RADY GMINY KAMIENNIK

z dnia 2 czerwca 2016 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Białowieża**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz uchwały nr VII/16/15 Rady Gminy Kamiennik z dnia 23 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Białowieża Rada Gminy Kamiennik uchwala, co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Białowieża w granicach określonych na rysunku zmiany planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamiennik zatwierdzonego uchwałą nr III/10/06 Rady Gminy w Kamienniku z dnia 13 grudnia 2006 r.

**§ 2.1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **części wsi Białowieża** uchwalonego uchwałą nr XXX/167/04 Rady Gminy Kamiennik z dnia 15 grudnia 2004 r. zwaną w dalszej części uchwałą zmianą planu.

2. Granicę obszaru objętego zmianą planu oznaczono na załączniku graficznym nr 1 uchwały stanowiącym jej integralną część.

3. Załącznikami uchwały są również:

- 1) załącznik nr 2- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik nr 3- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń zmiany planu są warunki zagospodarowania i zabudowy terenu obejmujące:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 7) zasady kształtowania krajobrazu;

---

<sup>1)</sup>Zm. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 13) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 15) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 16) stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§ 4.** Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica terenu objętego zmianą planu, jako granica obowiązywania ustaleń zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające podstawowe funkcje terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

**§ 5.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu (funkcji dopuszczalnej) - należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie w stosunku do podstawowego lub przeznaczenie uzupełniające podstawową funkcję tego terenu;
- 3) zabudowie - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków funkcji podstawowej i dopuszczalnej;
- 4) usługach - należy przez to rozumieć usługi oświaty, kultury oraz inne usługi na zasadzie analogii do wymienionych lub o nie większym stopniu uciążliwości, prowadzoną na terenie lub w obiektach budowlanych;
- 5) wysokości budynków - należy przez to rozumieć wysokość określoną we właściwych warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki;
- 6) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia pełniące funkcję usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej.

## **Rozdział 2** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 6. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.** Tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym, oznaczono na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) **IU**- teren o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowej;
- 2) **IR**- teren o podstawowym przeznaczeniu rolnym.

**§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.** Zakazuje się stosowania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych oraz ogrodzeń pełnych.

**§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych i bytowych indywidualnych wysokosprawnych urządzeń grzewczych;
- 2) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami zakładając ich minimalizację i segregację;

- 3) docelowo nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej należy odprowadzać ścieki do zbiorników wybieralnych;
- 4) ścieki opadowe należy odprowadzać do projektowanego systemu kanalizacji deszczowej, przy czym z jezdni i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu, wody opadowe niezanieczyszczone dopuszcza się odprowadzać do gruntu (studzienki chłonne, zbiorniki koszowe, oczka wodne);
- 5) zakazuje się odprowadzenie nieoczyszczonych ścieków bytowych bezpośrednio do gruntów, rowów i cieków naturalnych;
- 6) nakazuje się stosowanie urządzeń techniczno- technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko i sąsiednią zabudowę;
- 7) nakazuje się w rozwiązaniach gospodarki ściekowej uwzględnić położenie obszaru objętego zmianą planu na obszarze zlewni chronionej rzeki Nysy Kłodzkiej.

**§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu.** Nakazuje się na zapleczu terenu 1U wprowadzenie punktowej zieleni wysokiej (drzewa).

**§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.** Zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne.

**§ 11. Ustalenia dot. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się wprowadzenie tablic reklamowych o max wymiarach 1,0 x 1,5 m;
- 2) nakazuje się dla terenu 1U dostosowanie tablic reklamowych umieszczanych na budynku do wystroju architektonicznego elewacji i kolorystyki budynku;
- 3) dopuszcza się niezagospodarowaną część terenu przeznaczyć pod place zabaw, skwery, ogólnodostępną zielenią urządzoną dla potrzeb rekreacji i wypoczynku.

**§ 12. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowej i dopuszczalnym przeznaczeniu pod teren rekreacji i zieleni, parking ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację świetlicy wiejskiej dla potrzeb działalności społecznej, kulturalnej i innych usług publicznych;
- 2) nakazuje się nieprzekraczalną linię zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakazuje się przyjąć intensywność zabudowy min. 0,2 max 0,4;
- 4) nakazuje się przyjąć powierzchnię biologicznie czynną min. 40% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40°÷45° w kolorze czerwonym lub grafitowym;
- 6) dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu do 12° o pokryciu w kolorze czerwonym lub grafitowym;
- 7) nakazuje się max wysokość budynków do 10 m, dopuszcza się wbudowanie jednej kondygnacji w poziom terenu przy skarpie;
- 8) nakazuje się zapewnienie min. 4 miejsc do parkowania samochodów osobowych na terenie działki budowlanej, sytuowane od strony frontowej działki, w tym 1m.p. dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 9) realizacja nowej zabudowy wymaga zabezpieczenia stabilności skarpy w zakresie osuwania się;
- 10) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) nakazuje się poziom hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenie 1U jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 12) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej);
- 13) nakazuje się obiekty gospodarcze i rekreacyjne kształtować w formie zespołu zwartej zabudowy;

- 14) nakazuje się wprowadzenie zieleni na niezagospodarowanej części terenu;
- 15) nakazuje się pozostawienie pasów wolnych od drzew gałęzi, konarów i krzewów o szerokości 3 m licząc od osi linii energetycznej z każdej strony.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1R** o podstawowym przeznaczeniu dla terenu rolnego ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się utrzymanie istniejącego zagospodarowania polno- łąkowego (użytki rolne);
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację punktowych obiektów infrastruktury technicznej w tym masztów antenowych telefonii komórkowej niezmiennających zasadniczego przeznaczenia terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji budowli i urządzeń elektrowni wiatrowych.

**§ 13. Ustalenia dot. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) teren objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w projektowanym do poszerzenia „Otmuchowsko-Nyskim” Obszarze Chronionego Krajobrazu.

**§ 14. Ustalenia dot. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości na 10 m, z dopuszczalną tolerancją  $\pm 15\%$ ;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości na około 300 m<sup>2</sup>;
- 4) nakazuje się zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ze zjazdem, z dopuszczalną tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w pkt 2, 3 i 4 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjne, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości.

**§ 15. Ustalenia dot. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.** Nakazuje się zabezpieczenia stabilności skarpy na terenie nieogrodzonym, ogólnodostępnym.

**§ 16. Ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) nakazuje się docelowo zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z placów i parkingów – do gruntu po ich uprzednim podczyszczeniu;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów do gruntu – poprzez ich rozsączenie;
- 4) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę oraz likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) nakazuje się projektowane sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne z wyłączeniem sieci teleinformatycznych i energetycznych;
- 6) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 17. Ustalenia dot. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.** W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

**§ 18.** Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1% dla wszystkich terenów objętych zmianą planu.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

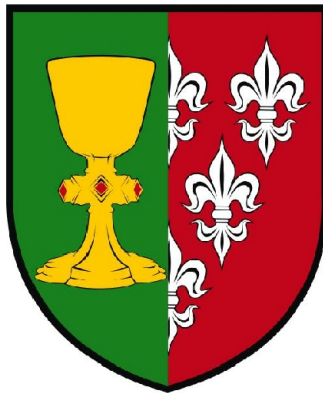
**§ 19.** Tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu uchwalonego uchwałą nr XX/167/04 Rady Gminy Kamiennik z dnia 15 grudnia 2004. w części objętej niniejszą zmianą planu.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamiennik.

**§ 21.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Kamienniku.

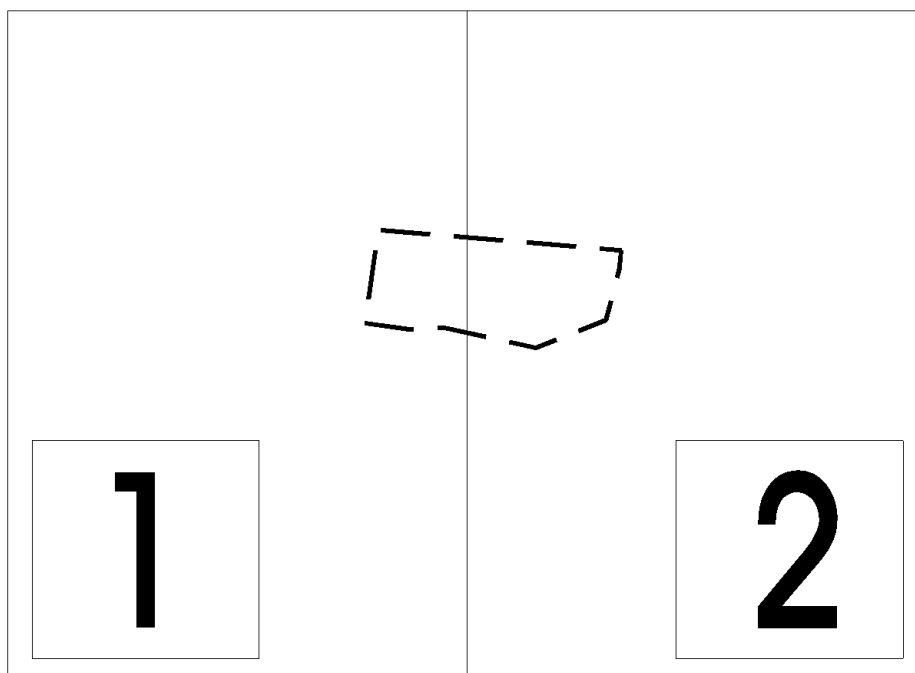
Przewodniczący  
Rady Gminy

*Aleksander Słonina*




**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR XIX/91/16**  
**RADY GMINY KAMIENNIK**  
**Z DNIA 2 CZERWCA 2016r.**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI**  
**WSI BIAŁOWIEŻA**  
**RYSUNEK ZMIANY PLANU - SKALA 1:1000**

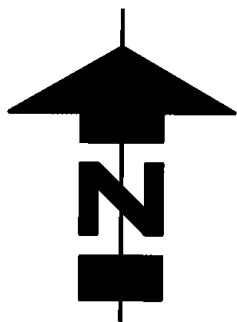


PODZIAŁ NA ARKUSZE A4 DO PUBLIKACJI UCHWAŁY

	BIURO URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE "ARPLAN" s-ka z o.o.	NYSA 2016r.
---	---	----------------

Nasz adres: 48-304 NYSA, ul. 22 Stycznia 14, tel/fax (77) 433 33 81

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAMIENNIK



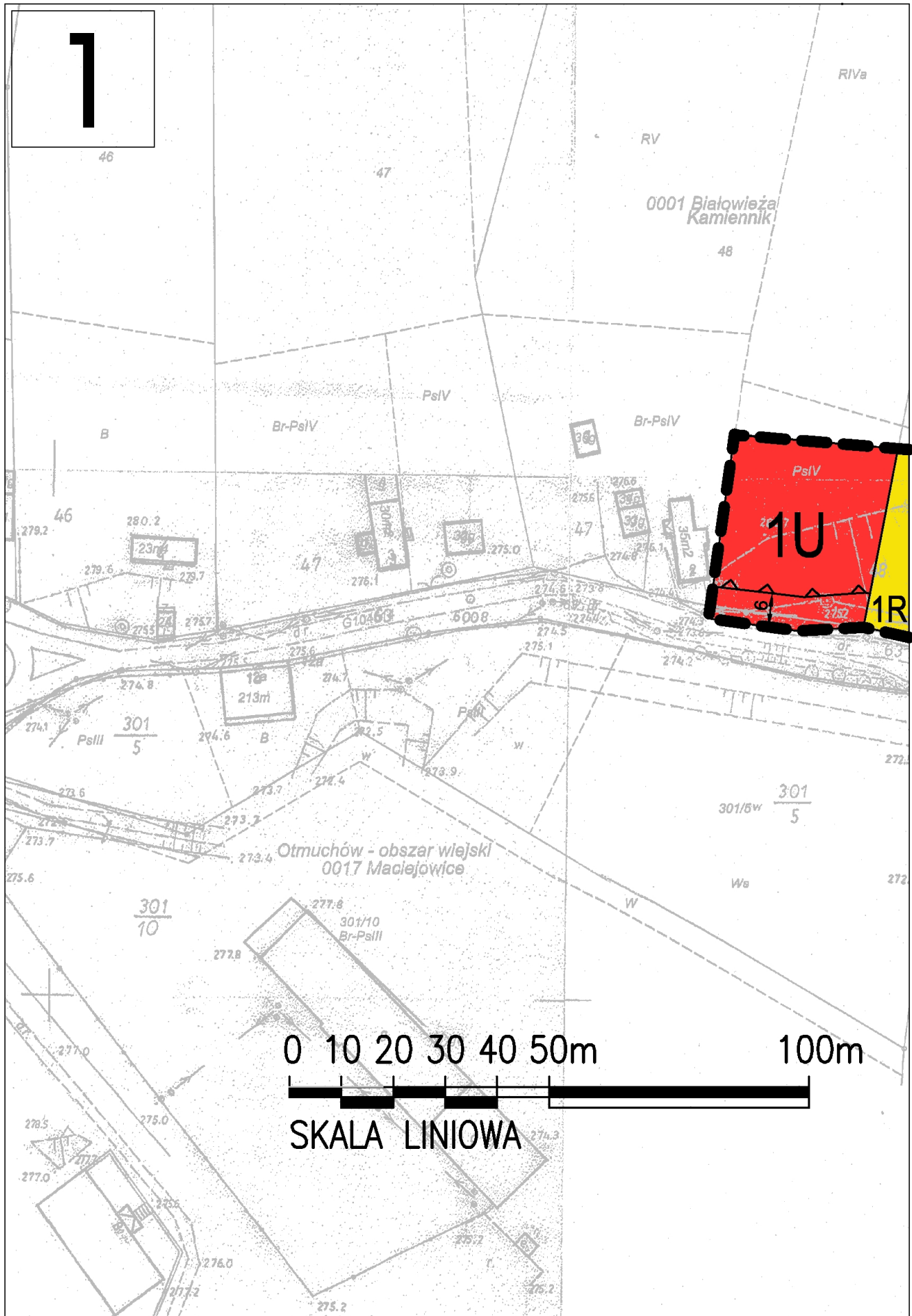
SKALA LINIOWA

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA RYSUNKU PLANU

	GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ROLNY

	BIURO URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE "ARPLAN" s-ka z o.o.	RYS.NR1
Nasz adres: 48-304 NYSZA, ul. 22 -Stycznia 14, tel/fax 77 433 33 81		
TEMAT:	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BIAŁOWIEŻA	DATA 2016 SKALA 1:1000
ZAMAWIAJĄCY:	URZĄD GMINY KAMIENNIK ul.1 MAJA 69, 44-388 KAMIENNIK	BRANŻA: URB.
AUTOR:	mgr inż. arch. Tadeusz Pawlik upr.nr 1054/90	
WSPÓŁPRACA:	mgr inż. arch. Elżbieta Kazek-Madejczyk	
PREZES:	mgr Zbigniew Ćwikliński	





Załącznik nr 2  
do uchwały nr XIX/91/16  
Rady Gminy Kamiennik  
z dnia 2 czerwca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Białowieża.**

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2015 r. poz. 199 z późn. zm.<sup>2)</sup>) Rada Gminy Kamiennik, rozstrzyga, co następuje:

Biorąc po uwagę stanowisko Wójta Gminy Kamiennik o nie zgłoszeniu uwag do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

---

<sup>2)</sup>Zm. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XIX/91/16  
Rady Gminy Kamiennik  
z dnia 2 czerwca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Białowieża inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 r. poz. 199 z późn. zm.<sup>3)</sup>), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, 938, 1646, z 2014 r. poz. 379, 911, 1146, 1626, 1877, z 2015 r. poz. 238) Rada Gminy Kamiennik rozstrzyga, co następuje:

- 1) Na terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Białowieża nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych gminy.
- 2) W związku z brakiem zadań własnych gminy na terenie objętym zmianą planu odstępuje się od rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji i zasadach ich finansowania.

---

<sup>3)</sup>Zm. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 11 lipca 2016 r.

Poz. 1573

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.VI.743.43.2016.AD WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 8 lipca 2016 r.

Na podstawie art. 91 ust. 4 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 28 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) **stwierdzam nieważność uchwały nr XIX/91/16 Rady Gminy Kamiennik z dnia 2 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Białowieża w części tekstowej dotyczącej:**

- § 14 pkt 2 w sformułowaniu (cyt.) „ustala się minimalną szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości na 10 m, z dopuszczalną tolerancją  $\pm 15\%$ ” w zakresie zapisów (cyt.): „**uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości**”;
- § 14 pkt 3 w sformułowaniu (cyt.) „ustala się minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości na około 300 m<sup>2</sup>” w zakresie zapisów (cyt.): „**około**”.

#### UZASADNIENIE

Na sesji 2 czerwca 2016 r. Rada Gminy Kamiennik, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Uchwały nr VII/16/15 Rady Gminy Kamiennik z dnia 23 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Białowieża, podjęła uchwałę nr XIX/91/16 Rady Gminy Kamiennik z dnia 2 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Białowieża. Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru 9 czerwca 2016 r. w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru pismem z 27 czerwca 2016 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zawiadomił Przewodniczącego Rady Gminy Kamiennik o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego.

Wszczęcie postępowania nadzorczego nastąpiło z powodu naruszenia następujących przepisów:

- 1) art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 4 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. nr 164 poz. 1587) poprzez wprowadzenie w § 14 pkt 2 uchwały ustaleń odnoszących się do minimalnej szerokości frontu działki uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości. Zgodnie z § 4 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie miejscowym ustala się m.in. minimalną szerokość frontu działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości stanowiącą osobną instytucję niż instytucja *podziału nieruchomości*;
- 2) art.15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak zamieszczenia w uzasadnieniu daty uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych na terenie gminy;

3) art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 283) poprzez sformułowanie w § 14 pkt. 3 przedmiotowej uchwały nieostrego i niesprecyzowanego zapisu – „około” powodujące brak możliwości jednoznacznego odczytania uchwalanej normy.

Wojewoda Opolski zapewnił organom gminy Kamiennik możliwości czynnego udziału w prowadzonym postępowaniu, poprzez składanie wyjaśnień dotyczących przedstawionych w wyżej wymienionym piśmie zarzutów do 1 lipca 2016 r.

Dnia 30 czerwca 2016 r. do tutejszego urzędu wpłynęły wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Gminy Kamiennik (pismo z 29 czerwca 2016 r.), z których wynika, iż zarzucone przez organ nadzoru naruszenie 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 4 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie w § 14 pkt 2 uchwały ustaleń odnoszących się do minimalnej szerokości frontu działki uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości (cyt.) „*Ustalenie zawarte w § 14 pkt 2 odnoszące się do minimalnej szerokości frontu działki uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości określają zasadę zagospodarowania, w tym podziału na działki. Ich wprowadzenie nie stanowi istotnego naruszenia prawa*”.

Scalanie i podział nieruchomości, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 8 i ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, zostały uregulowane w art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.). Zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać m.in. określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek. Ponadto zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym od 21 października 2010 r., w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalne powierzchnie działek. Z tego ostatnio powołanego przepisu wynikać by mogło, że w odniesieniu do działek, które powstają poza trybem scalania i podziału, o którym mowa w art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami, można określać jedynie ich minimalną powierzchnię, ale nie szerokość frontów.

Podkreślenia wymaga konieczność odróżnienia instytucji scalania i podziału nieruchomości od instytucji podziału nieruchomości, mimo że niewątpliwie celem ich obu jest doprowadzenie do powstania takich nieruchomości, które będą mogły być samodzielnie i racjonalnie zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z planu miejscowego. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 19 grudnia 2011 r. II SA/Kr 1475/11 (cyt.): „*Istotą scalania i podziału jest stworzenie korzystniejszych warunków zagospodarowania i wykorzystania terenów. Wskazana instytucja prawna ma doprowadzić zarówno do możliwości realizacji zapisów planu jak i powstania najbardziej optymalnej struktury obszarowej, która pozwoli na wykorzystanie terenów według ich przeznaczenia określonego w planie. Scalanie i podział nieruchomości przeprowadzany jest dla osiągnięcia celu, jakim jest stworzenie takiego stanu przestrzenno-powierzchniowego nieruchomości, który umożliwi najbardziej racjonalne ich zagospodarowanie według przeznaczenia określonego w planie miejscowym (zob.: J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin: Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2009). Procedura scalania i podziału gruntów polega najpierw na zniesieniu granic dotychczasowych nieruchomości (scaleniu), w wyniku czego dochodzi do połączenia nieruchomości w jeden obszar, a następnie na opracowaniu geodezyjnego projektu podziału tego obszaru na nowe działki gruntowe, które mogą być wykorzystane i zagospodarowane stosownie do postanowień planu. Czynności te dotyczą tego samego terenu, który był objęty scaleniem. Scalenie i podział prowadzi do zmian w sferze własnościowej przede wszystkim w zakresie terytorialnych granic wykonywania tego prawa. Podział nieruchomości nie jest natomiast poprzedzony wcześniejszym scaleniem. Podział geodezyjny nieruchomości odbywa się w granicach nieruchomości (w rozumieniu art. 46 k.c. lub art. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i zmierza do wydzielenia w obrębie tej nieruchomości działek gruntu albo do zmiany linii granicznych i powierzchni działek tworzących nieruchomość. Podział geodezyjny (sam w sobie, bez podziału prawnego) nie powoduje zmian w sferze własnościowej.*”

W przedmiotowym planie miejscowym Rada Gminy ustaliła w § 14 pkt 2 minimalną szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości. Jednakże w treść § 14 odnosi się do instytucji scalania i podziału nieruchomości, dlatego w ocenie Wojewody Opolskiego treść pkt 2 narusza art. 15 ust. 2 pkt 8 oraz § 4 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i stanowi **istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu**.

Odnosząc się do naruszenia art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak zamieszczenia w uzasadnieniu daty uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych na terenie gminy, Przewodniczący Rady Gminy wyjaśnił, iż (cyt.) „*W uzasadnieniu nie wprowadzono daty uchwały dot. oceny aktualności studium i planów miejscowych. Gmina oceny aktualności nie przeprowadziła. Sporządzenie oceny zaplanowane jest na I kw. 2017 r.*”.

Zgodnie ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 18 listopada 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) oraz braku przepisów przejściowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem, które zawiera w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
2. zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ponadto zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu (cyt.): „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*” Powyższa regulacja została wprowadzona do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w dniu 23 marca 2003 r. (j.t. Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717).

Mając na uwadze powyższe, Wojewoda Opolski stwierdza, iż organ gminy nie był zwolniony z przeprowadzenia oceny aktualności studium oraz planów miejscowych, gdyż wynika to wprost z przepisów art. 32 ust. 2, które obowiązywały przed nowelizacją z dnia 18 listopada 2015 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzającą uszczegółowienia, co do zawartości uzasadnienia w art. 15 ust. 1 u.p.z.p. Wojewoda Opolski ogranicza się jedynie do **wskazania**, iż został naruszony art. 15 ust. 1 pkt 2 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odnosnie naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 23 ust.1 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” poprzez sformułowanie w § 14 pkt. 3 przedmiotowej uchwały nieostrego i niesprecyzowanego zapisu – „około” powodujące brak możliwości jednoznacznego odczytania uchwalanej normy Przewodniczący Rady Gminy Kamiennik podzielił opinię Wojewody Opolskiego oraz wyjaśnił, iż należy zapis ten traktować jako błąd pisarski.

Do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zastosowanie mają przepisy Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 283). Na podstawie § 143 ww. rozporządzenia, który brzmi: „*Do aktów prawa miejscowego stosuje się odpowiednio zasady wyrażone w dziale VI, z wyjątkiem § 141, w dziale V, z wyjątkiem § 132, w dziale II oraz w dziale I rozdziały 2-7, a do przepisów porządkowych -również w dziale I rozdział 9, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej*”, zwanych dalej Zasadami.

Zgodnie z Zasadami niedopuszczalne jest stosowanie w ustaleniach zwrotów "nieostrych" i niewymiernych, czyli pozwalających na bardzo szeroką interpretację ich znaczenia, również sformułowań nieprecyzyjnych, co stanowi naruszenie § 25 ust. 1 ww. rozporządzenia. Przepis prawa materialnego powinien możliwie bezpośrednio i wyraźnie wskazywać kto, w jakich okolicznościach i jak powinien się zachować (przepis podstawowy).

W ocenie Wojewody Opolskiego zastosowanie terminu „około” nie daje możliwości jednoznacznego i niebudzącego wątpliwości odczytania przyjętej normy, odwołując się do niezobiektywizowanych i niedających się zweryfikować kryteriów stosowanych na etapie podejmowania rozstrzygnięć indywidualnych, w związku z czym uważa iż użycia powyższych sformułowań jest **istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego**.

Wojewoda Opolski podkreśla, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa powszechnie obowiązującego musi spełniać wysokie wymagania stawiane tej kategorii aktów normatywnych oraz odpowiadać standardom legalności. Ustawodawca przyjął w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że (cyt.): *istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub jej części.*

Organ nadzoru po analizie przedłożonej uchwały wraz z załącznikami stwierdza, iż regulacje dotyczące podziału nieruchomości oraz nieprecyzyjne zapisy, stanowią istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego które w konsekwencji skutkować muszą stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w części tekstowej dotyczącej:

- § 14 pkt 2 w sformułowaniu (cyt.) „ustala się minimalną szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości na 10 m, z dopuszczalną tolerancją  $\pm 15\%$ ” w zakresie zapisów (cyt.): „**uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości**”;
- § 14 pkt 3 w sformułowaniu (cyt.) „ustala się minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości na około 300 m<sup>2</sup>” w zakresie zapisów (cyt.): „**około**”.

W stosunku do pozostałego naruszenia prawa, tj. brak zamieszczenia w uzasadnieniu daty uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych na terenie gminy, Wojewoda ogranicza się do wskazania, że przedmiotowa uchwała została wydana z naruszeniem prawa. Wydane w przedmiotowej sprawie wskazanie ma na celu zapobieżenie tego typu uchybieniem w przyszłości i nie skutkuje nieważności uchwały w tym zakresie.

Tut. organ nie znalazł podstaw do stwierdzenia nieważności ww. uchwały w pozostałym zakresie. Stwierdzenie nieważności w części uchwały nr XIX/91/16 Rady Gminy Kamiennik z dnia 2 czerwca 2016 r. określonej przedmiotowym rozstrzygnięciem, pozostaje bez wpływu na pozostały zakres tejże uchwały.

#### **POUCZENIE**

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

z up. Wojewody Opolskiego  
Z-ca Dyrektora  
Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości

*Radosław Miązek*