



**WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI**

SZCZEGÓLNA: DN: A 27.02 2004 w.

PN.2.P.0911-208/2004

## **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; zm. Z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, 15 nr 3, poz. 127, Nr 162, poz. 1568).

### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXVII/267/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 listopada 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jelenin dla działek nr 310/2, 301/6, 310/3, 300/1 oraz części działki nr 352 w gminie Chojna.

### **Uzasadnienie**

W dniu 25 listopada 2004r. Rada Miejska w Chojnie podjęła uchwałę Nr XXVII/267/2004 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jelenin dla działek nr 310/2, 301/6, 310/3, 300/1 oraz części działki nr 352 w gminie Chojna.

W oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzić należy, iż w/w uchwała narusza następujące postanowienia w.w ustawy.

1) **art. 9 ust. 4** zgodnie z którym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Rada Miejska w Chojnie w dniu 10 czerwca 2003r. podjęła uchwałę Nr VIII/57/2003 w sprawie przystąpienia do opracowania przedmiotowego planu

miejscowego zagospodarowania przestrzennego. W/w uchwała została podjęta w tzw. „starym trybie”, czyli pod rządami poprzednio obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Gminy w świetle przepisów poprzednio obowiązującej ustawy nie miały obowiązku na tym etapie badania zgodności swoich zamierzeń z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Jednakże, podjęta po 11 lipca 2003r. procedura planistyczna obligowała gminy do analizy poprawności i zgodności ze studium uwarunkowań.

Uchwała Rady Miejskiej w Chojnie o przystąpieniu do opracowania planu, podjęta w „starym trybie” nie spełniała wymogu określonego w art. 9 ust. 4 w/w ustawy. Podstawowa niezgodność polegała na tym, że obszar ujęty w planie nie pokrywał się z obszarem wskazanym do opracowania w studium.

W związku z powyższym wszystkie Gminy zostały pismem z dnia 14 stycznia 2004r., znak: RR.III.MB.7041-4/2004 zobligowane do przeanalizowania wszystkich podjętych uchwał z niezrealizowaną procedurą i dostosowania do nowych przepisów.

Gmina Chojna dokonała opracowania projektu planu niezgodnie z warunkami określonymi w studium, i pomimo konkretnych zaleceń plan miejscowy został uchwalony z wadami między innymi polegającymi na niezgodności ze studium, nie dołączeniu do dokumentacji formalnoprawnej opinii z dnia 5 lipca 2003r., ponadto w obszarze objętym planem w wyznaczonym w studium powinno się znaleźć po podziale terenu maksymalnie 30 działek, natomiast w opracowanym planie wyznaczono tych działek dla zabudowy rekreacyjnej 55 oraz dla terenów zieleni niepublicznej i oczyszczalni ścieków łącznie 8 dodatkowych (nie licząc dróg wewnętrznych). Takie ograniczenie w studium wprowadzono jako generalną zasadę w zagospodarowaniu turystycznym z uwagi na lokalizację tych terenów na obszarze Cedyńskiego Parku Krajobrazowego(str. 104 studium). Warunek ten znany był, gdyż został zaakcentowany w dokumentacji formalnoprawnej w zał. nr 1 pt. „prace przedprojektowe – analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”. Sprzeczność występuje również pomiędzy tekstem uchwały a zał. nr 1 i pomiędzy załącznikami nr 1 i 2.

2) **art. 14 ust. 3 i 5** zgodnie z którym 3.plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium.

Zgodnie z ust. 5 przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do opracowania planu burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Uchwalony plan narusza w/w postanowienia, gdyż w jego granicach znajdują się grunty rolne, co obliguje gminę do sporządzenia planu obejmującego cały obszar wskazany w studium.

Przedłożona przez Gminę Chojna do dokumentacji formalnoprawnej i uchwały wyrisy ze studium nie są wyrysami z uchwalonego uchwałą Nr XLII/443/2001 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28 grudnia 2001r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna. Studium w sposób nie budzący wątpliwości wskazuje granice planu jaki należy opracować dla terenów przy jeziorze Jelenin.

Gmina Chojna samodzielnie wyznaczyła na swoim obszarze tereny dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, ponadto tereny te wyznaczane były z dużą ostrożnością, z uwagi na fakt, iż część Gminy Chojna znajduje się w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

3) **art. 15 ust. 1** zgodnie z którym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Uchwalony plan jest niezgodny z zapisami określonymi w studium.

4) **art. 20 ust. 1** zgodnie z którym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Treść podjętej uchwały jest niezgodna ze studium, zatem istnieje przypuszczenie, iż Rada Miejska w Chojnie podejmując wadliwą uchwałę nie dokonała stwierdzenia jej zgodności ze studium.

5) **art. 17 pkt 8** zgodnie z którym wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno: (...) 8. uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Gmina Chojna naruszyła procedurę planistyczną w odniesieniu do kolejności uzyskania zgody Wojewody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, bowiem zgodnie z w/w artykułem ustawy procedurę planistyczną należy przeprowadzić „kolejno” według poszczególnych punktów, czyli po uzyskaniu wszystkich zgód, uzgodnień itp. Gmina uzyskała zgodę w dniu 23 grudnia 2003r. (decyzja SR-R-6-7711-70-2003) a więc wydanej przed

uzyskaniem przez Gminę jakiegokolwiek uzgodnienia projektu plany, gdyż takie uzgodnienie przeprowadzono bowiem na przełomie czerwca i lipca 2004r.. Gdyby zatem Gmina prowadziła procedurę planistyczną zgodnie z nakazaną przez przepisy prawa kolejnością to nie mogłaby uzyskać decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego pozwalającej na zmianę gruntów na cele nierolne wobec niezgodności granic opracowania z granicami wskazanymi w studiu.

6) **art. 15 ust. 2 pkt 12** zgodnie z którym w planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W uchwale określono stawki wybiórczo, pomijając ustalenia dla stawek obszarów funkcjonalnych o symbolach : 19-20 KT, 21 KS, 22KD-24 KD, 28 KDP, 29-30 KP.

Stawki mogą te być ustalone na poziomie równej - ), ale winny być jak stanowi ustawa obowiązkowo określone.

Ponadto oprócz w/w rażących naruszeń przepisów uchwalony plan zawiera liczne błędy merytoryczne i formalne:

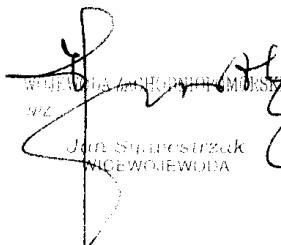
- 1) we wszystkich tabelach dotyczących dróg od ust. 22 do 32 pomyłono pojęcie klas z kategoriami dróg – nazwano błędnie klasy dróg kategoriami.
- 2) błędnie w pkt 2 w tabelach dotyczących parametrów i wskaźników zabudowy zapisano, iż nie wprowadza się tych ustaleń, podczas gdy te ustalenia zostały zapisane w pkt 4 w ustaleniach komunikacyjnych,
- 3) w ustaleniach dotyczących zieleni niepublicznej w sformułowaniach w tabelach ust. 12, 13, i 15 pkt 2 ustalono lokalizację boisk sportowych bez wskazania dla nich parametrów, pomimo, iż boiska te nie będące boiskami szkolnymi wymagać będą pozwolenia na budowę.  
Na rysunku planu nie wskazano miejsca lokalizacji tych boisk, a zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 9 miejsca lokalizacji nie wymaga boisko szkolne.
- 4) w ustaleniach zawartych w ust. 17 dla grupowego zbiornika bezodpływowego – nazwa „grupowy” użyta została błędnie, gdyż takie pojęcie nie funkcjonuje dla takiego rodzaju zbiornika. Nieprawidłowo również, iż po ewentualnej likwidacji zbiornika nastąpi zabudowa tego terenu wg ustaleń jak dla terenu 2 UT , bowiem po likwidacji zbiornika bezodpływowego należałoby przeprowadzić rekultywację gruntów przez kilka la, a nie proponować zabudowę rekreacyjną.  
W pkt 2, który winien zawierać parametry zbiornika bezodpływowego dla 55 domów rekreacji indywidualnej -

takich parametrów nie określono, czy naruszono postanowienia  
wyżej cyt. Rozporządzenia.

Wobec powyższego, stwierdzenie nieważności uchwały Nr  
XXVII/267/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 listopada 2004r. w  
sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości  
Jelenin dla działek nr 310/2, 301/6, 310/3, 300/1 oraz części działki nr 352 w  
gminie Chojna.

Niniejszym rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do  
Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do  
Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni  
od daty doręczenia rozstrzygnięcia.



  
WOJEWÓDZA ZACHODNIOPOMORSKI  
92  
Jan Świąrczyński  
WOJEWÓDZA

Otrzymują:

- 1) Rada Miejska w Chojnie,
- 2) A/a