



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 13 grudnia 2017 r.

Poz. 8444

WYROK NR IV SA/PO 377/17 WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO W POZNANIU

z dnia 7 września 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi sołeckiej
Baranów**

Na podstawie

Sygn. akt IV SA/Po 377/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 września 2017 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia WSA Ewa Kręcichwost Durchowska (spr.)

Sędziowie WSA Donata Starosta

WSA Anna Jarosz

Protokolant st. sekr. sąd. Monika Zaporowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 07 września 2017 r.

sprawy ze skargi Wojewody Wielkopolskiego

na uchwałę Rady Gminy Baranów

z dnia 29 grudnia 2016 r., nr XXXVI/194/2016

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi sołeckiej
Baranów

1. stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w całości;
2. zasądza od Gminy Baranów na rzecz Wojewody Wielkopolskiego kwotę 480 zł (czterysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IV SA/Po 377/17

UZASADNIENIE

W dniu 29 grudnia 2016 r. Rada Gminy Baranów podjęła uchwałę nr XXXVI/194/2016 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi sołeckiej Baranów.

Skargę na powyższą uchwałę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu wniósł Wojewoda Wielkopolski wnosząc o stwierdzenie jej nieważności i zasądzenie kosztów postępowania sądowego.

W uzasadnieniu skargi Wojewoda Wielkopolski wskazał, że na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w tym maksymalną wysokość zabudowy i minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Przepis ten znajduje uszczegółowienie w § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587, zwanego dalej „rozporządzeniem”), na mocy którego zapisy planu miejscowego powinny zawierać ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

W ocenie Wojewody Wielkopolskiego Rada Gminy Baranów w treści planu nie ustaliła wysokości budynków gospodarczych i garażowych towarzyszących funkcji mieszkalnej i usługowej, których realizacja została dopuszczona w § 14 ust. 4 pkt 1 lit. e uchwały w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonego symbolem MW/MN/U.

Ponadto w treści planu Rada nie ustaliła powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej, która zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 2 pkt 1 lit. b uchwały może być zrealizowana samodzielnie w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego symbolem 1MN/U.

Dalej Wojewoda podniósł, iż zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia, na rysunku planu stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z tekstem planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się wyjaśnienia wszystkich użytych w planie oznaczeń. W odniesieniu do przedmiotowego planu zdaniem skarżącego Rada ww. przepis rozporządzenia naruszyła w ten sposób, że:

- w § 3 pkt 4 oraz § 14 ust. 6 uchwały ustaliła przeznaczenie dla terenu zieleni izolacyjnej oznaczonego symbolem ZI, który nie został wyznaczony na rysunkach planu;

- na rysunkach planu grafika nieprzekraczalnej linii zabudowy jest inna niż oznaczenie zamieszczone w objaśnieniach przyjętych oznaczeń. Na rysunku planu zastosowana została grubość linii zabudowy, odpowiadająca grubości linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu. W związku z czym, przy jednoczesnym braku zastosowania na rysunkach barwnych oznaczeń określonych w załączniku 1 do rozporządzenia dotyczących przeznaczenia poszczególnych terenów, np. na załączniku nr 5 uchwały znacznie utrudnione jest jednoznaczne odczytanie ustaleń planu;

- w objaśnieniach przyjętych oznaczeń zawartych na rysunku planu (załączniku nr 5 uchwały) teren MN/U został opisany jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, co jest niezgodne z ustaleniem § 3 pkt 3 uchwały określającym, że symbol MN/U oznacza „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług”.

Powyższe uchybienia stanowią istotne naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wśród których, wg § 4 ust. 9 rozporządzenia, winno określić się układ komunikacyjny i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, jak też warunki ich powiązań z układem zewnętrznym, a także wskaźniki w zakresie komunikacji.

Rada ww. przepisy naruszyła w ten sposób, że w planie nie ustaliła zasad obsługi komunikacyjnej dla terenów zabudowy rolniczej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami 1 R/RM i 2R/RM. Należy podkreślić, że tereny te nie posiadają bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, a więc

obsługa komunikacyjna tych terenów może odbywać się - przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych - tylko poprzez tereny przyległe, co jednak nie zostało dopuszczone w tym planie.

Zgodnie z § 4 ust. 9 lit. c rozporządzenia, ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności liczbę miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Natomiast w § 14 ust. 3 pkt 5 uchwały w odniesieniu do teren 2MN/U i w §.14 ust. 3 pkt 3 lit. c uchwały w odniesieniu do teren 1-2 MW/MN/U Rada ustaliła „minimum dwa dodatkowe miejsca parkingowe dla usług nieuciążliwych” bez odniesienia liczby miejsc do powierzchni usługowej.

Jednocześnie Wojewoda wskazał, że zgodnie z § 7 pkt 1 rozporządzenia, projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego.

W odniesieniu do przedmiotowego planu ww. przepis rozporządzenia naruszono w ten sposób, że na wyrysie fragmentu studium zawartym na rysunku planu (załączniku nr 2 uchwały) nie oznaczono granic jednego z terenów objętych ustaleniami planu.

Należy zauważyć, że z punktu widzenia sposobu zagospodarowania, intensywności użytkowania terenów, a także wystąpienia ewentualnych konfliktów przestrzennych i społecznych z tym związanych, pomimo identycznych parametrów zabudowy, wątpliwości budzi fakt dopuszczenia możliwości łączenia na terenach oznaczonych symbolem 1,2 MN/M W/U, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Jednocześnie Wojewoda zwrócił uwagę na niezrozumiałe i niejednoznaczne ustalenia zawarte w § 14 ust 5 pkt 1 uchwały odnoszące się do terenów 1-3 R/RM, które uzależniają możliwość realizacji zabudowy zagrodowej od wielkości gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową. Wskazać należy, że tak skonstruowane zapisy nie ustalają jednoznacznie przeznaczenia terenu i uzależniają sposób jego zagospodarowania od spełnienia innych warunków wykraczających poza zakres ustaleń jakie powinien zawierać plan miejscowy.

Wojewoda poniósł, że w § 14 ust. 1 pkt 10 uchwały na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U (zabudowy mieszkaniowo wielorodzinnej z dopuszczeniem usług) Rada ustaliła, że „Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0 m lecz nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy zgodnie z przepisami szczególnymi”. Zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.) do obiektów budowlanych zalicza się budynki, budowle bądź obiekty małej architektury. Natomiast generalne zasady sytuowania budynków względem granic z sąsiednimi działkami budowlanymi określone zostały w przepisach § 12 ust. 1 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422). Należy wskazać, że § 12 ust. 2 ww. rozporządzenia dopuszcza ustalenie w planie możliwości sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy. Zatem na podstawie ww. przepisu nie jest dopuszczalne lokalizowanie budynku w odległości mniejszej niż 3 m i nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki. Taka możliwość istnieje tylko w oparciu o § 12 ust. 3 pkt 1 ww. rozporządzenia, który reguluje zasady odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną w zabudowie jednorodzinnej i dopuszcza „sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 pkt 2, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m”. W związku z powyższym należy zwrócić uwagę, że w ramach wyznaczonego w planie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonego jako 1MW/U, w odległości mniejszej niż 3,0 m lecz nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, możliwa będzie jedynie lokalizacja obiektów budowlanych innych niż budynki.

W odpowiedzi na skargę organ wniósł o oddalenie skargi wskazując, iż w § 14 ust. 4 pkt 2 lit. b uchwały dla terenów o symbolu MW/MN/U określono: wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym dwie kondygnacje pełne i jedna kondygnacja poddasza użytkowego lecz nie więcej w sumie niż 12,0 m.

W § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie za zabudowę mieszkaniową

jednorodziną należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.

W § 3 pkt 4 ww. rozporządzenia zawarta została definicja budynku mieszkalnego, przez który należy rozumieć m.in. budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek mieszkalny jednorodzinny. Każdy budynek mieszkalny inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny powinien być kwalifikowany w rozumieniu ustawy prawo budowlane jako budynek mieszkalny wielorodzinny, gdyż przepisy nie znają kategorii pośredniej.

Minister określił, co należy rozumieć pod pojęciem „zabudowa jednorodzinna”, „zabudowa zagrodowa”. Nie ulega wątpliwości, że za zabudowę mieszkaniową wielorodziną należy rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Chodzi o wykorzystanie tego pojęcia w terminologii z dziedziny architektury, urbanistyki, techniki budowlanej, ciepłownictwa, pożarnictwa, itd.

Budynek gospodarczy i garażowy jest nierozzerwalnie związany z zabudową mieszkaniową, czy to jednorodziną czy wielorodziną. Zatem w § 14 ust. 4 pkt 2 lit. b uchwały ustalono wysokość zabudowy mieszkaniowej, w tym dla budynków gospodarczych i garażowych.

W § 14 ust. 2 pkt 2 lit. h uchwały wprowadzono zapis powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej - minimum 30% powierzchni działki budowlanej.

Należy zaznaczyć, że realizacja zabudowy usługowej jest ściśle obwarowana i plan dopuszcza do realizacji zgodnie z § 14 ust. 2 pkt 1 lit. b jedynie zabudowę usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 100 m², uzupełniającą jako wolnostojąca, dobudowana lub wbudowana w budynek mieszkalny, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej. Zatem celem określono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej. Zabudowa usługowa jest zabudową uzupełniającą.

Spełniono warunek konieczności określenia w planie miejscowym minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dalej organ wskazał, iż w zatwierdzonej Uchwale Rady Gminy Baranów Nr XXXVI/194/2016 pomyślono i zamieniono błędny załącznik nr 2 do uchwały, który nie był procedowany w końcowym etapie postępowania formalno - prawnego i wyłożony do publicznego wglądu. Na prawidłowym załączniku nr 2 istnieje przeznaczenie terenu o symbolu Zł. Istnieje pytanie „czy w świetle obowiązujących przepisów można dokonać korekty błędnie dołączonego załącznika ni- 2, bez konieczności dokonywania ponownienia procedury, albo ponownego jej uruchamiania”. Grafika nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunkach planu jest czytelna, i nie powoduje żadnych nieścisłości i utrudnień. Linia zabudowy nieprzekraczalna, to linia ciągła z naniesionymi trójkątami, natomiast linia rozgraniczająca to linia ciągła bez naniesionych trójkątów. Zatem stosując taką grafikę, przyjętą w innych planach miejscowych obowiązujących w gminie, nie nastąpiło żadne istotne naruszenie, które skutkuje uchyleniem uchwały.

Na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 5 w legendzie wprowadzono pojęcie dla terenu o symbolu 2MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Natomiast zgodnie § 3 ust. 1 pkt 3 uchwały jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - o symbolu MN/U. Z uwagi na ustalenia planu istnieje możliwość jednoznacznego powiązania treści uchwały z rysunkiem planu, nawet przy braku pełnego określenia jednostki MN/U ujętej w legendzie. Ponadto należy uznać, że zaistniała nieścisłość nie ma wpływu na jednoznaczną identyfikację terenu, określenie jego przeznaczenia. Ponadto dla wyróżnionej jednostki nadano symbol literowy wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów. Nie ma możliwości zaistnienia pomyłki przy identyfikacji i połączeniu jednostki z ustaleniami treści uchwały. Nie należy uznać powyższego za istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego. Na załączniku nr 5 do uchwały wzdłuż ulicy Polnej wyznaczono pas terenu o symbolu MN/U -z przeznaczeniem teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pas terenu o symbolu R/RM - przeznaczenie tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Obsługa komunikacyjna dla wyżej wymienionych terenów odbywa się poprzez dostęp do przyległej drogi publicznej ulicy Polnej. Za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej na działkach. Wyznaczone tereny rolnicze o symbolu R/RM obecnie posiadają lub w przypadku podziałów będą posiadać dostęp do drogi

publicznej ulicy Polnej, gdyż nie można dokonać podziału terenu bez zapewnienia jego obsługi. W planie nie było konieczności wyznaczania dodatkowego układu komunikacyjnego dla terenów o symbolu R/RM. Każdorazowy podział terenu na działki budowlane musi zagwarantować dostęp do drogi, w tym przypadku ulicy Polnej.

Organ wskazał, iż dla terenu o symbolu 2MN/U oraz 1-2MW/MN/U wprowadzono warunki parkingowe:

a) ustala się minimum jedno miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) ustala się minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, c) ustala się minimum dwa dodatkowe miejsca parkingowe dla usług nieuciążliwych.

Zgodnie z § 4 ust. 9 lit. c rozporządzenia, ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności liczbę miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Zapisy planu dopuściły dla zabudowy usługowej realizowanej jako uzupełniającej w ramach jednostek MN/U i MW/MN/U dodatkowe dwa miejsca parkingowe.

W zatwierdzonej uchwale wskazano tereny o symbolu 1-2 MW/MN/U . Są to tereny w których dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodziną, rozumianą jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy oraz zabudowę mieszkaniową wielorodziną niskiej intensywności; z maksymalną liczbą mieszkań nie przekraczającą 12 w obrębie jednego budynku. Dla obydwu rodzajów zabudowy ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy jak dla zabudowy jednorodzinnej (niskiej), wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym dwie kondygnacje pełne i jedna kondygnacja poddasza użytkowego lecz nie więcej w sumie niż 12,0 m. Celem było nawiązanie do „historycznej zabudowy robotniczej lat 20 i 30.” Chcemy, aby na terenie Osiedla Murator budowano - oprócz jedno- i dwurodzinnych willi, skromne mieszkania w zabudowie wielorodzinnej - szeregi dwukondygnacyjnych domów trzy lub cztero klatkowych po dwa lub trzy mieszkania (dwu- lub trzypokojowe) na każdym piętrze z przeznaczeniem dla niezamożnych lokatorów. Ten typ zabudowy historycznej pojawił się na naszym terenie w ubiegłym wieku, jest oczekiwany przez mieszkańców i cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem. Celem naszym było wykształcenie zabudowy niskiej nawiązującej do domów jednorodzinnych, jednak posiadających więcej niż dwa lokale mieszkalne w budynku.

Na rozprawie w dniu 7 września 2017 r. pełnomocnik Wojewody Wielkopolskiego podtrzymał skargę.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Skargę na uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wniósł Wojewoda. Skarga Wojewody wniesiona została w trybie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.). Przewidziane powołanym wyżej przepisie prawo organu nadzoru do wniesienia skargi do sądu administracyjnego przysługuje wówczas, gdy organ ten przed upływem 30 dni od daty doręczenia mu uchwały organu gminy nie skorzystał ze środka nadzoru określonego w art. 91 ustawy, tj. nie stwierdził nieważności tej uchwały we własnym zakresie. Po upływie tego terminu organ nadzoru, chcąc spowodować wyeliminowanie z obrotu prawnego wadliwej, w jego ocenie, uchwały musi ją zaskarżyć do sądu administracyjnego.

Zgodnie z przepisem art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, uchwała organu gminy jest nieważna, gdy jest sprzeczna z prawem. Ustawa o samorządzie gminnym wyróżnia dwie kategorie wad uchwał organów gminy: istotne naruszenie prawa oraz nieistotne naruszenie prawa. W art. 91 ust. 4 stanowi, że w przypadku nieistotnego naruszenia prawa organ nadzoru nie stwierdza nieważności uchwały, ograniczając się do wskazania, że uchwałę wydano z naruszeniem prawa. Nie wylicza rodzaju wad uchwał, które należą do istotnego naruszenia prawa. W art. 91 ust. 5 wskazuje jednak, że należy odpowiednio stosować przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z utrwalonym już w tym względzie orzecnictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego przy ustalaniu zakresu pojęcia „istotnego naruszenia prawa” należałoby oprzeć się na rozwiązaniach przyjętych w kodeksie postępowania administracyjnego. W orzecnictwie tym przyjęto, że „istotne naruszenie prawa”, powodujące nieważność uchwały organu gminy, czy też rozstrzygnięcia nadzorczego nie pokrywa się z przesłankami nieważności decyzji w rozumieniu art. 156 Kpa (por. wyrok NSA z dnia 18 września

1990 r., sygn. SA/Wr 849/90, OSNA 1990 r., nr 4, poz. 2 wyrok NSA z dnia 26 marca 1991 r., sygn. SA/Wr 81/91, Wspólnota 1991/26/14, wyrok NSA z dnia 16 listopada 2000 r. sygn. II SA/Wr 157/99, nie publ.). Z poglądem tym należy się zgodzić, uwzględniając jednak, że w oparciu konstrukcję wad powodujących nieważność oraz wzruszalność decyzji administracyjnych można wskazać rodzaje naruszeń przepisów prawa, które trzeba zaliczyć do istotnych naruszeń prawa skutkujących nieważnością uchwały organu gminy, czy rozstrzygnięcia nadzorczego. Do nich należy zaliczyć: naruszenie przepisów wyznaczających kompetencje do podejmowania tych aktów, podstawy prawnej ich podejmowania, przepisów prawa ustrojowego, przepisów regulujących procedurę podejmowania tych aktów. Odwołać się tu należy do stanowiska prezentowanego przez Barbarę Adamiak w artykule „Wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego w sprawach z zakresu samorządu terytorialnego” /publ. w Samorządzie Terytorialnym 1997/4/23/. Podobne stanowisko zajmuje Z. Kmiecik w publikacji „Ustawowe założenia systemu nadzoru nad działalnością komunalną”, zamieszczonej w Samorządzie Terytorialnym 1994/6/13, wyrażając pogląd, że „orzeczenie o nieważności uchwały /organu gminy/ zapada w razie ustalenia, że jest ona dotknięta wadą kwalifikowaną, polegającą na tego rodzaju sprzeczności uchwały z prawem, która jest „czymś więcej” niż tylko nieistotnym naruszeniem prawa (tak również w wyroku WSA we Wrocławiu z dnia sygn. akt II SA/Wr 937/11, opubl. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Wojewoda nie korzystając uprzednio z rozstrzygnięcia nadzorczego ustanowionego w art. 91 ust. 1 przywołanej ustawy, zakwestionował w trybie art. 94 ust 2 tej ustawy w drodze skargi do sądu administracyjnego zgodność z prawem uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy ocenie uchwał w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sąd zobligowany jest do kontroli zaskarżonej uchwały w kontekście przesłanek wymienionych w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie bowiem do treści tego przepisu 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 części.

Pod pojęciem procedury planistycznej należy rozumieć kolejno podejmowane czynności planistyczne określone przepisami ustawy, gwarantujące możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (składanie uwag i wniosków) i kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień. Pojęcie zaś zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wiąże się z merytorycznymi wartościami i wymogami kształtowania polityki przestrzennej.

Przed przystąpieniem do oceny czy zachowana została procedura planistyczna wskazać należy, iż niniejsza uchwała nie była jeszcze przedmiotem prawomocnego rozstrzygnięcia sądu administracyjnego, co uzasadnia jej kontrolę w całości.

Zasady i tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa wyczerpująco art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 17 ustawy Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;

2) zawiadamia, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

3) (uchylony);

4) sporządza projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

5) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36;

6) występuje o:

a) opinie o projekcie planu do:

– gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej,

– wójtów, burmistrzów gmin albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym planem, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

– regionalnego dyrektora ochrony środowiska,

– właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,

– właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,

– właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,

– starosty, jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

– operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV, oraz

b) uzgodnienie projektu planu z:

– wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,

– organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,

– właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę,

– właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

– dyrektorem właściwego urzędu morskiego w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,

– właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,

– ministrem właściwym do spraw zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej,

– właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

– zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a, oraz

c) zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;

9) wprowadza zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz ogłasza, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

11) wyznacza w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 9, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;

12) rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt 11, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;

13) wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia;

14) przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt ogłosił w prasie lokalnej oraz w drodze obwieszczenia, wywieszzonego na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonego na stronie internetowej BIP, o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego. Obwieszczenie ukazało się w prasie 10 marca 2016r. i tego samego dnia zostało wywieszzone na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej. W obwieszczeniu określono termin składania wniosków do tego planu do dnia 4 kwietnia 2016 r.

Następnie stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt zawiadomił organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego wraz z pouczeniem o możliwości wniesienia wniosków i terminu ich wniesienia.

Następnie sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego spełniającego wymagania zawarte w § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. o sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). Sporządzona została również prognoza oddziaływania na środowisko.

W dalszej kolejności projekt planu skierowano do zaopiniowania i uzgodnienia.

Opinię, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraziła Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna oraz Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Komendant Powiatowy Straży Pożarnej, Powiatowy Zarząd Dróg.

Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie, stosownie do art. 17 pkt 6 lit b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wojewody Wielkopolskiego, Zarządu Województwa Wielkopolskiego, Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, Regionalnego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Stosownie do brzmienia art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt należy uznać za uzgodniony m.in. z Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Nadodrzańskim Oddziałem Straży Granicznej oraz Zarządem Powiatu Kępińskiego.

Stosownie do art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodniony projekt został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28 października 2016 r. do 21 listopada 2016 r.. Termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami określono na dzień 18 listopada 2016 r. określając miejsce spotkania w siedzibie Urzędu. Termin do wnoszenia uwag do przedmiotowego projektu zakreślony został do dnia 6 grudnia 2016 r. Ogłoszenie o powyższym zostało zamieszczone zarówno w prasie jak również na tablicy ogłoszeń poszczególnych Urzędów oraz na stronie internetowej BIP.

W dniu 18 listopada 2016 r. odbyła się publiczna dyskusja nad projektem planu miejscowego, na której nikt się nie stawił.

Do projektu planu nie zostały wniesione uwagi.

Świetle powyższego można stwierdzić, iż organ zachował określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę. Jednakże w niniejszej sprawie, w świetle wyjaśnień zawartych w odpowiedzi na skargę, powstaje wątpliwość w kwestii prawidłowości prowadzenia postępowania planistycznego.

W odpowiedzi na skargę organ odnosząc się do jednego z zarzutów wskazał, iż w zatwierdzonej Uchwale Rady Gminy Baranów Nr XXXVI/194/2016 pomyłono i zamieniono błędny załącznik nr 2 do uchwały, który nie był procedowany w końcowym etapie postępowania formalno - prawnego i wyłożony do publicznego wglądu. Na prawidłowym załączniku nr 2 istnieje przeznaczenie terenu o symbolu Zł.

Z powyższego wynika, iż organ procedował na innym załączniku niż następnie uchwalono. Co ważniejsze z powyższego wynika, iż de facto inny plan podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu niż następnie wyłożony do publicznego wglądu, a następnie uchwalony. Powyższe może prowadzić również do wniosku, iż miejscowy

plan w uchwalonym w dniu 29 grudnia 2016 r. brzmieniu nie podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu. Istotnym jest również, iż jeżeli doszło do takiej zamiany załączników, to różnica pomiędzy nimi jest istotna.

Ponadto odnosząc się do kwestii braku wyznaczenia zieleni izolacyjnej na załączniku graficznym, pomimo ustalenia takiego przeznaczenia w planie miejscowym wskazać należy, że zgodnie z art. 16 ustawy rysunek planu stanowi nieodłączną część aktu prawnego, jakim jest plan miejscowy stanowiący przepis gminny. Przepis § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury wyraźnie wskazuje na obowiązek zachowania jednoznacznego powiązania rysunku planu z tekstem planu. Część graficzna planu, jako załącznik do uchwały o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 20 ust. 1 ustawy) stanowi jedynie „uszczergólowienie” części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części tekstowej, jak i graficznej tekstu (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 13 października 2009 r., sygn. akt II SA/Lu 393/09). Mając powyższe na uwadze zgodzić należy się ze skarżącym, iż Rada poprzez przeznaczenie w § 3 pkt 4 oraz § 14 ust. 6 uchwały dla terenu zieleni izolacyjnej oznaczonego symbolem Zł, który nie został wyznaczony na rysunkach planu dopuściła się istotnego naruszenia zasad sporządzenia planu.

Powyższe uchybienie w ocenie składu orzekającego uzasadniło stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w całości. Należy mieć na uwadze, iż wobec powyższego uchybienia nie było możliwości częściowego stwierdzenia nieważności uchwały, ponieważ brak jest możliwości ustalenia na jakich to terenach była planowana zieleń izolacyjna. Ponadto należy mieć na uwadze, iż powyższe uchylenie jest istotne, choćby z uwagi na obowiązujący na terenie zieleni izolacyjnej zakaz zabudowy.

Za zasadny ale nie mający charakter istotnego należało uznać zarzut błędnego opisanie oznaczeń zawartych na rysunku planu (załączniku nr 5 uchwały) tj. opisanie terenu MN/U („teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług”) jako „terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

Jak wynika z treści planu teren o symbolu MN/U to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (§ 3 ust. 1 pkt 3 uchwały). Z powyższych względów uznać należy, iż błędne opisanie oznaczenia w części graficznej planu, co prawda utrudnia ale nie uniemożliwia powiązanie treści planu z jej częścią graficzną.

Natomiast za nietrafiony Sąd uznał zarzut zaznaczenia na rysunkach planu nieprzekraczalnej linii zabudowy grafiką inną niż oznaczenie zamieszczone w objaśnieniach przyjętych oznaczeń. Skarżący wskazał, iż na rysunku planu zastosowana została grubość linii zabudowy, odpowiadająca grubości linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu. W związku z czym, przy jednoczesnym braku zastosowania na rysunkach barwnych oznaczeń określonych w załączniku 1 do rozporządzenia dotyczących przeznaczenia poszczególnych terenów, np. na załączniku nr 5 uchwały znacznie utrudnione jest jednoznaczne odczytanie ustaleń planu.

Odnosząc się do powyższego wskazać należy, iż grafika nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunkach planu jest czytelna, i nie powoduje żadnych nieścisłości i utrudnień. Linia zabudowy nieprzekraczalna, to linia ciągła z naniesionymi trójkątami, natomiast linia rozgraniczająca to linia ciągła bez naniesionych trójkątów.

Z powyższych względów zarzut utrudnienia odczytania postanowień planu jest niezasadny.

Za istotne naruszenie zasad sporządzenia miejscowego planu Sąd uznał natomiast brak określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenów 1R/RM i 2 R/RM.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wśród których, wg § 4 ust. 9 lit a i b rozporządzenia, winno określić się układ komunikacyjny i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, jak też warunki ich powiązań z układem zewnętrznym, a także wskaźniki w zakresie komunikacji.

Zgodzić należy się z Wojewodą, iż Rada ww. przepisy naruszyła w ten sposób, że w planie nie ustaliła zasad obsługi komunikacyjnej dla terenów zabudowy rolniczej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami 1R/RM i 2R/RM. Prawdopodobnie wskazał Wojewoda, że tereny te nie posiadają bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, a więc obsługa komunikacyjna tych terenów może odbywać się - przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych - tylko poprzez tereny przyległe, co jednak nie zostało dopuszczone w tym planie.

Odnosząc się do powyższego organ wskazał, iż obsługa komunikacyjna dla wyżej wymienionych terenów odbywa się poprzez dostęp do przyległej drogi publicznej ulicy Polnej. Za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej na działkach. Wyznaczone tereny rolnicze o symbolu R/RM obecnie posiadają lub w przypadku podziałów będą posiadać dostęp do drogi publicznej ulicy Polnej, gdyż nie można dokonać podziału terenu bez zapewnienia jego obsługi.

Uwadze organu uszło jednak, iż teren 2R/RM oraz 1R/RM nie przylegają do drogi publicznej. Z jednej strony tereny te graniczą z wodami śródlądowymi, z drugiej zaś strony tereny te oddzielone są od drogi terenem 2MN/U. Powyższe przesądza, iż tereny 1R/RM i 2R/RM pomimo dopuszczenia na niej zabudowy zagrodowej nie mają określonych zasad obsługi komunikacyjnej.

Za zasadny Sąd uznał również zarzut nieprawidłowego określenia liczby miejsc parkingowych.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. Jak wynika z § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) uzewnętrzniona w planie ilość miejsc parkingowych powinna być określona w relacji do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Analizując postanowienia planu wskazać należy, iż na terenie 2 MN/U dopuszczono zabudowę usługową nieuciążliwą o powierzchni sprzedażowej do 250m².

Jednocześnie Rada dla tego terenu ustaliła minimum dwa dodatkowe miejsca parkingowe dla usług nieuciążliwych.

Natomiast dla terenów 1-2 MW/MN/U dopuszczono zabudowę usługową nieuciążliwą wbudowaną w budynek mieszkalny, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 100m², uzupełniająca jako wolnostojąca, dobudowana lub wbudowana w budynek mieszkalny, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi maksimum 40 % udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej.

Dla tych terenów Rada jednocześnie ustaliła minimum dwa miejsca parkingowe dla usług uciążliwych.

Słusznie wskazał Wojewoda, iż powyższe ustalenia się sprzeczne z § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia nakazującym ustalenie ilości miejsc postojowych w relacji do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Dalej należy wskazać, że art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) określa, iż w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w tym maksymalną wysokość zabudowy i minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Przepis ten znajduje uszczegółowienie w § 4 pkt 6 rozporządzenia, na mocy którego zapisy planu miejscowego powinny zawierać ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wojewoda podniósł, iż Rada z naruszeniem powyższych regulacji Rada w treści planu nie ustaliła wysokości budynków gospodarczych i garażowych towarzyszących funkcji mieszkalnej i usługowej, których realizacja została dopuszczona w § 14 ust 4 pkt 1 lit. e uchwały w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonego symbolem MW/MN/U.

Organ odnosząc się do powyższego zarzutu wskazał, iż wskazując, iż w § 14 ust. 4 pkt 2 lit. b uchwały dla terenów o symbolu MW/MN/U określono: wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym dwie kondygnacje polne i jedna kondygnacja poddasza użytkowego lecz nie więcej w sumie niż 12,0 m.

Organ wskazał, iż w § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U.

z 2015 r., poz. 1422) za zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.

Organ podniósł, iż budynek gospodarczy i garażowy jest nierozzerwalnie związany z zabudową mieszkaniową, czy to jednorodzinną czy wielorodzinną. Zatem w § 14 ust. 4 pkt 2 lit. b uchwały ustalono wysokość zabudowy mieszkaniowej, w tym dla budynków gospodarczych i garażowych.

Powyższe twierdzenie można by uznać za prawidłowe tylko w sytuacji gdy zabudowa garażowa i gospodarcza możliwa byłaby jako dobudowana lub wbudowana w budynek mieszkalny czy też mieszkalno usługowy. Natomiast na gruncie uchwalonego planu brak jest przeszkód aby budynek gospodarczy czy też garażowy zrealizowany był jako wolnostojący, a to w ocenie składu orzekającego wymagało ustalenia wysokości tych budynków.

W tym miejscu odnieść należy się do zarzutu nie oddzielenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od wielorodzinnej. W ocenie składu orzekającego brak jest przeszkód aby w ramach jednego terenu dopuścić zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W niniejszej sprawie teren oznaczony symbolem 1-2 MN/MW/U w ocenie składu orzekającego posiada jedno przeznaczenie tj. zabudowę mieszkaniową. Z powyższych względów nie było potrzeby rozgraniczyć zabudowy jednorodzinnej od wielorodzinnej. Rodzaj zabudowy, w ramach dopuszczalnej, Rada pozostawiła uznaniu inwestora. Należy mieć na uwadze, iż rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pod pojęciem budynku mieszkalnego definiuje zarówno budynek wielorodzinny jak i jednorodzinny.

Za niezasadny Sąd uznał również zarzut nie określenia powierzchni biologicznie czynnej dla budynków usługowych na terenach 1MN/U. Odnosząc się do powyższego zarzutu wskazać należy, iż zabudowa usługowa na tych terenach została dopuszczona jako uzupełniająca. Tym samym zabudowa usługowa nie może istnieć samodzielnie, a może występować wyłącznie obok zabudowy mieszkaniowej. Powyższe w dalszej kolejności prowadzi do uznania, iż parametr powierzchni biologicznie czynnej określony w § 14 ust. 2 pkt 2 lit h i i uchwały odnosi się również do zabudowy usługowej.

W niniejszej sprawie jak słusznie wskazał Wojewoda doszło również do naruszenia § 7 pkt 1 rozporządzenia. Zgodnie z tym przepisem projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego. W niniejszej sprawie na załączniku nr 2 na wyrysie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie oznaczono granic obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Powyższe uchybienie uznać należy jednak za nieistotne, ponieważ zaznaczenie jednego terenu i bliskość drugiego nie powoduje trudności w ustaleniu przeznaczenia obu tych terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Za niezasadny należy uznać również zarzut nieprawidłowego określenia w § 14 ust. 1 pkt 10 lokalizacji obiektów budowlanych na działce. Zgodnie z kwestionowanym zapisem dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0 m lecz nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy zgodnie z przepisami szczególnymi. W ocenie Sadu tym przepisem szczególnym jest § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422). Zapisy planu w żaden sposób nie modyfikują czy też nie zmieniają w tym zakresie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Mając powyższe na uwadze Sąd na podstawie art. 147 Ppsa orzekł jak w pkt 1 wyroku. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 200 Ppsa uwzględniając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 1 lit. c rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz..1804 ze zm.).

Przewodniczący Sędzia WSA Ewa Kręćchwost Durchowska (spr.)

Sędziowie

WSA Donata Starosta

WSA Anna Jarosz