

ZARZĄDZENIE Nr ORG.0050.356.2014
WÓJTA GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY
z dnia 4 kwietnia 2014 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lewickie – obszar planistyczny Lewickie (linia gazowa)

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 i poz. 645) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951 i poz. 1445; Dz. U. z 2013 r., poz. 21, 405 i poz. 1238), postanawiam rozstrzygnąć uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lewickie – obszar planistyczny Lewickie (linia gazowa), wyłożonego do publicznego wglądu od dnia 10 lutego do dnia 3 marca 2014 r., w sposób określony przy każdej z wniesionych poniższych uwag:

§1

Uwagi wniesione przez Mariusza Skobodzińskiego:

- 1) Dotycząca zapisów wykluczających się wzajemnie, „to jest §7 ust.2 pkt 1 (nie pkt 2) dopuszczający realizację dróg oraz §8 pkt 8 stwierdzający, iż w planie nie określono zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji”.

Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Zapisy planu, o których mowa w uwadze jw. nie są ze sobą sprzeczne.

Dla terenu objętego planem nie określa się zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Obszar objęty planem planu nie ma dostępu do drogi publicznej określonego ustaleniami planu. Do przedmiotowej inwestycji liniowej jaką jest gazociąg (o znaczeniu ponadlokalnym i długości znacznie większej niż objęta planem) dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, ale poza granicami planu (droga gminna – działka nr 756/2, do której przylega działka nr 515/11, której część objęta jest projektem planu, i poprzez którą po ustaleniu na niej służebności drogowej, obszar objęty planem ma dostęp do drogi gminnej jw. oraz droga powiatowa Białystok - Juchnowiec – działka nr 61). Do infrastruktury objętej planem dostęp do drogi publicznej nie jest wymagany analogicznie jak do przepisu art.61 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.”

Przy czym art.61 ust.1 ustawy jw. mówi:

„Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.”

Żadna z części działek o numerach geodezyjnych 515/7, 515/11, 515/13, 515/20 i 515/24 objętych projektem planu nie jest samodzielną działką budowlaną w sensie możliwości realizacji na nich budynków. Wskazują na to kształty części tych działek oraz ich powierzchnie, ale przede wszystkim ich przeznaczenie.

I tak powierzchnie poszczególnych części wynoszą:

- 515/7 – ok. 1 m² – grunt leśny w całości,
- 515/11 – ok. 5 m² – grunt leśny w całości,
- 515/13 – ok. 62 m² – grunt leśny w całości (trawnik i polbruk z budynkiem mieszkalnym bez wyłączenia z produkcji leśnej),
- 515/20 – ok. 754 m² – grunt leśny w części liczącej około 339 m²,
- 515/24 – ok. 48 m².

Całość około 870 m².

Szerokość obszaru objętego planem wynosi 6 m (za wyjątkiem niewielkiego rozszerzenia na granicy działek 515/11 i 515/20), długość około 145 m.

Każda z wymienionych wyżej działek w całości posiada zapewnioną obsługę komunikacyjną poza granicami planu, nie ma więc potrzeby zapewnienia w planie obsługi komunikacyjnej do części wyżej wymienionych działek.

Zgodnie z logiką przyjętą przez wnoszącego uwagę, że w planie należy obowiązkowo określić zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, należałoby także – zgodnie z **art. 15 ust.2** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że:

„W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.”

określić w tym planie wszystkie powyższe elementy.

Zgodnie z uzasadnieniem wyroku WSA w Poznaniu z dnia 9 lutego 2012 r. IV SA/Po 1203/11: *”Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi zawierać poszczególne ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 u.p.z.p., tylko wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z istniejącego lub planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń. Zasadą pozostaje jednak obowiązek ujęcia w planie miejscowym wszystkich elementów wymienionych w powołanym przepisie, co oznacza, że w przypadku odstąpienia od określenia któregośkolwiek z nich w konkretnym planie lub jego fragmencie na organie planistycznym spoczywa obowiązek wykazania zbędności danej regulacji, a w szczególności utrwalenia przyczyn takiego pominięcia w uzasadnieniu uchwały, ewentualnie w materiałach planistycznych. Fakt, iż organ planistyczny nie wskazał wyraźnie w uzasadnieniu uchwały lub materiałach planistycznych, że ustalenie określonych elementów dla danego terenu jest zbędne, nie przesądza sam w sobie o uznaniu sprzeczności z prawem danej uchwały, jeżeli pominięcie tych elementów było obiektywnie uzasadnione.”*

Art. 15 ust.3 ustawy jw. mówi:

„W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.”

Wobec powyższego zatem należy w planie także określić wszystkie granice i elementy, o których mowa powyżej, jeśli dotyczą problematyki planu.

Obecnie przez teren objęty planem (część działki 515/24) przebiega linia elektroenergetyczna kablowa i wodociąg zasilające istniejące w sąsiedztwie działki budowlanej, w tym takie, których właściciele posiadają pozwolenia na budowę, a zatem mają dostęp do dróg publicznych (w tym przypadku poprzez drogi prywatne). Ponadto działka nr 515/24, należąca do osób prywatnych (łącznie z działką 458/2), pełni faktycznie funkcję drogi dojazdowej, której wydzielenie było warunkiem powstania działek budowlanych na wniosek właścicieli nieruchomości (w tym przypadku wnoszącego uwagi). Jest prawdopodobne, że w przyszłości powstanie możliwość realizacji kanalizacji, sieci gazowej lub telekomunikacyjnej (lub wszystkich tych sieci) do obsługi istniejących i przyszłych budynków mieszkalnych oraz także zostanie zrealizowana droga publiczna lub wewnętrzna obejmująca ww działki.

W związku z powyższym nie ma sprzeczności w planie w dopuszczeniu realizacji dróg, mimo braku określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

- 2) Uwaga dotycząca słowa „innych” w zapisie **§7 ust.2 pkt 1** (nie pkt 2) uchwały: „dopuszcza się realizację innych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych, ciepłowniczych, gazowych i telekomunikacyjnych oraz dróg;”.

Rozstrzygnięcie: **uwaga uwzględniona.**

- 3) Uwaga dotycząca celu sporządzenia planu.

Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Sporządzenie planu spowodowane zostało koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne w związku z planowaną realizacją gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia, na który to gazociąg – poza obszarem objętym planem – wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (POR.6733.37.2011 z dnia 23 stycznia 2012 r.) i sporządzony został projekt techniczny.

Przez obszar objęty planem przebiega istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250, PN 6,3 MPa wybudowany w 1993 r. zgodnie z obowiązującym w trakcie jego budowy Rozpo-

razdzeniem Ministra Przemysłu z dnia 24 czerwca 1989 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 45, poz. 243).

Planem został objęty minimalny, niezbędny dla realizacji inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi, obszar tak aby umożliwić realizację inwestycji celu publicznego o ponadlokalnym znaczeniu, zgodnej także z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego. I nie ma tu znaczenia, że tę inwestycję realizować będzie prywatny podmiot. Sporządzenie planu na odcinek długości około 145 m, przy całości inwestycji wielokrotnie dłuższej, nie jest zapewnieniem „dogodnych warunków inwestorowi”, ale koniecznością związaną z uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne, którą to zgodę można uzyskać jedynie w trakcie procedury planistycznej. Realizacja inwestycji musi i tak dodatkowo spełnić przepisy określone w przepisach odrębnych. Ponadto inwestor jest, tak jak mieszkańcy gminy, płatnikiem podatku od nieruchomości i w 2013 r. wpłacił do kasy gminy około 178 000 złotych.

- 4) Uwaga dotycząca opinii Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku z dnia 16 grudnia 2013 r. znak ZS-2120-185/13.

Rozstrzygnięcie: **uwaga niezasadna.**

Uzasadnienie:

Powyższa uwaga dotyczy innego postępowania.

W trakcie sporządzania projektu planu uzyskano zgodę na cele nieleśne około 407 m² gruntów leśnych objętych planem, stanowiących użytki leśne klasy LsV na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego - decyzja Nr DMG.III.7151.26.2012 z dnia 18 lipca 2012 r.

Budowa inwestycji o ponadlokalnym znaczeniu nie służy zaspokojeniu interesów inwestora, ale dobru ogólnemu.

Celami publicznych – zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) są:

„1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;

1a) wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;

1b) wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń;

2) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;

3) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;

4) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;

- 5) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5a) ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;
- 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych;
- 6a) budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;
- 7) budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich;
- 8) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictwem;
- 9) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- 9a) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;
- 9b) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
- 10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach."

§2

Uwagi wniesione przez Beatę i Dawida Bujwickich dotyczące:

- 1) Zapisów wykluczających się wzajemnie, „to jest §7 ust.2 pkt 1 (nie pkt 2) dopuszczający realizację dróg oraz §8 pkt 8 stwierdzający, iż w planie nie określono zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji”.

Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: **jak w §1 pkt 1.**

- 2) Uwaga dotycząca słowa „innych” w zapisie **§7 ust.2 pkt 1** (nie pkt 2) uchwały: „dopuszcza się realizację innych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych, ciepłowniczych, gazowych i telekomunikacyjnych oraz dróg;”

Rozstrzygnięcie: **uwaga uwzględniona.**

- 3) Dotycząca celu sporządzenia planu

Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: **jak w §1 pkt 2.**

Wnoszący uwagi są właścicielami działki nr ewid. 515/13, której część o powierzchni ok. 62 m² objęta jest planem i w całości stanowi grunt leśny, mimo że nie wyłączony z produkcji leśnej, to urządzony (trawnik i polbruk na wjeździe na działkę). W interesie właścicieli nieruchomości jest zatem doprowadzenie do zgodności stanu prawnego i faktycznego dotyczącego użytkowania działki.

- 4) uwaga dotycząca opinii Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku z dnia 16 grudnia 2013 r. znak ZS-2120-185/13.

Rozstrzygnięcie: **uwaga niezasadna.**

Uzasadnienie: **jak w §1 pkt 4 oraz §2 pkt 3.**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1205):

„1. Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne:

1) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi;

2) gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw środowiska lub upoważnionej przez niego osoby;....

5) pozostałych gruntów leśnych – wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

3. Wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 2 pkt 1, 2 i 5, następuje na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Do wniosku dotyczącego gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa wójt (burmistrz, prezydent miasta) dołącza opinię dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych, a w odniesieniu do gruntów parków narodowych - opinię dyrektora parku.

3a. Stroną w postępowaniu, o którym mowa w ust. 2, jest wójt (burmistrz, prezydent miasta).

W stosunku do gruntów leśnych, zmiany ich przeznaczenia na cele nieleśne można dokonać jedynie w planie miejscowym, co w tym przypadku ma miejsce.

§3

1. Zarządzam wprowadzenie zmiany do projektu planu miejscowego wynikającej z uwzględnienia uwagi, w zakresie o którym mowa w §1 pkt 2 i §2 pkt 2.
2. Biorąc pod uwagę, że zmiany, o których mowa w ust.1 nie obejmują zagadnień podlegających uzgodnieniu w zakresie wynikającym z art. 17 ust. 2 pkt. 6 ustawy, stwierdzam, że nie ma konieczności ponowienia uzgodnień projektu planu po wprowadzeniu tych zmian.

§4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

mgr Krzysztof Gryniewicz