



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 21 marca 2014 r.

Poz. 1881

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN.I-4131.1.122.2014.4 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 20 marca 2014 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.)

orzekam

nieważność uchwały Nr XLV/325/2014 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 24 lutego 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej „Chmielinko II” w gm. Lwówek - ze względu na istotne naruszenie prawa.

#### Uzasadnienie

W dniu 24 lutego 2014 roku Rada Miejska w Lwówku podjęła uchwałę nr XLV/325/2014 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej „Chmielinko II” w gm. Lwówek.

Uchwała wraz z dokumentacją planistyczną została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 27 lutego 2014 roku.

Uchwałę podjęto na podstawie przepisu art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594).

**Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje:**

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm., zwanej dalej ustawą) w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

Wskazany wyżej przepis został wprowadzony ustawą z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2010 r. Nr 155, poz. 1043) i wszedł w życie z dniem 25 września 2010 roku. Ze względu na fakt, że przedmiotowy plan został wywołany uchwałą Rady Miejskiej w Lwówku nr XXIII/146/2012 z dnia 28 czerwca 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej Chmielinko II w gm. Lwówek, zastosowanie dla niego mają przepisy wprowadzone cytowaną ustawą o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W kontekście przytoczonych powyżej przepisów organ nadzoru w toku przeprowadzonego postępowania nadzorczego stwierdził, że w omawianym planie, pomimo umożliwienia lokalizacji siłowni wiatrowych na terenach oznaczonych symbolami „R/SW-1” - „R/SW-6” oraz instalacji fotowoltaicznej na

terenie oznaczonym symbolem „R/ES” - nie wyznaczono granic stref ochronnych, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo 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. 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 ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać 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.

Stwierdzam, że zasada sporządzania planu, określona przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz §4 pkt 6 rozporządzenia została naruszona na skutek braku określenia parametrów zabudowy dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolem „R”, co do których nie wprowadzono zakazu zabudowy, mogącego przesądzić o ewentualnym braku konieczności wyznaczenia tychże parametrów.

Zauważyć należy, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy, a więc m. in. parametrów zabudowy, nie jest wprawdzie bezwzględny, jednakże pozostaje uzależniony od warunków faktycznych panujących w terenie. Oznacza to, że plan miejscowy musi zawierać ustalenia, o których mowa we wskazanym wyżej przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie na danym terenie nowej zabudowy bądź rozbudowy istniejących obiektów, czy też brak wyraźnego zakazu zabudowy na terenach o przeznaczeniu jednoznacznie związanym z różnymi formami zabudowy rodzi obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy i §4 pkt 6 rozporządzenia.

W kontekście naruszenia powyższych zasad sporządzenia planu, spowodowanego brakiem określenia parametrów zabudowy dla terenów przeznaczonych pod różne formy użytkowania rolniczego przywołać należy przepis art. 55<sup>3</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 121), zgodnie z którym za gospodarstwo rolne (a więc formę organizacyjną nieodłącznie związaną z użytkowaniem rolniczym) uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

W konsekwencji więc brak wyraźnie określonego w planie zakazu zabudowy na terenach rolniczych może oznaczać jej dopuszczenie, co umożliwiają przepisy odrębne.

W myśl przepisu art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, a ustalenia dotyczące tych zagadnień, zgodnie z przepisem §4 pkt 10 rozporządzenia, powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

Możliwość tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów przewidziano w przedmiotowym planie w odniesieniu do lokalizacji wolnostojących instalacji fotowoltaicznych wraz z instalacjami elektroenergetycznymi (przepisem §32 ust. 2 badanej uchwały) oraz lokalizacji siłowni wiatrowych (przepisem §42 badanej uchwały), przy czym dla pierwszego z wyżej wymienionych przedsięwzięć nie określono żadnego terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, na którym ma ono być zlokalizowane (tj. terenu „R/ES”), natomiast dla lokalizacji siłowni wiatrowych termin ten określono „na trzydzieści lat z możliwością przedłużenia”, co w praktyce powoduje brak jednoznaczności w jego wyznaczeniu.

Reasumując: tak sformułowane zapisy §32 ust. 2 i §42 uchwały skutkują naruszeniem przepisów art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy oraz §4 pkt 10 rozporządzenia.

Ponadto wskazuję na zbędne zapisy §30 pkt 1 oraz §30 pkt 3 uchwały, stanowiące powtórzenie ustaleń zawartych w §29 pkt 1 lit. a i lit. b uchwały oraz na brak na rysunku planu odpowiedniego oznaczenia

literowego lub literowego i cyfrowego dla domniemanej drogi wewnętrznej, stanowiącej dojazd do terenu „R/SW-6”.

Mając na uwadze powyższe niniejsze rozstrzygnięcie jest w pełni uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Piotr Florek