

Projekt

z dnia 16 marca 2020 r.
Zatwierdzony przez

WÓJT
Andrzej Jankowski

**UCHWAŁA NR XI/.../2020
RADY GMINY BRAŃSK**

z dnia 2020 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosku

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) w związku z art.241, art.242 § 1 i art.244 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256) Rada Gminy Brańsk uchwała, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się wniosku w sprawie zmiany przeznaczenia w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brańsk, działki o numerze geodezyjnym 244/2 położonej w obrębie gruntów wsi (...), w związku z planowaną inwestycją budowlaną, z przyczyn zawartych w uzasadnieniu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Gminy Brańsk do powiadomienia Wnioskodawcy o sposobie załatwienia wniosku poprzez przesłanie odpisu uchwały wraz z załącznikiem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

Grażyna Płonowska

Załącznik do uchwały Nr XI/.../2020

Rady Gminy Brańsk

z dnia.....2020 r.

WÓJTA

Andrzej Janowski

Uzasadnienie

W dniu 5 marca 2020 roku wpłynął do Rady Gminy Brańsk i Wójta Gminy Brańsk (przekazany w/g właściwości ze Starostwa Powiatowego w Bielsku Podlaskim) wniosek z dnia 26 lutego 2020 roku Pana (.....) w sprawie zmiany przeznaczenia w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brańsk, działki o numerze geodezyjnym 244/2 położonej w obrębie gruntów wsi (...), w związku z planowaną inwestycją budowlaną. W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego Rada Gminy Brańsk ustaliła, co następuje:

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Brańsk zatwierdzonym Uchwałą Nr VIII/53/03 z dnia 30.10.2003 r. Rady Gminy Brańsk (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 120, poz. 2229 z późn. zm.) działka o nr geod. 244/2 obręb wsi (...) wyznaczona jest pod tereny leśne (RL). Działka powstała w wyniku podziału działki o nr geod. 244 z przeznaczeniem pod tereny leśne (RL) oraz tereny rolne: łąki i pastwiska (RZ) i uprawy polowe (RP).

Stosownie do zapisów planu na terenach leśnych dopuszcza się jedynie:

- zakładanie i przeprowadzanie dla potrzeb ludności i rolnictwa lokalnych (gminnych) sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń niezbędnych do korzystania z tej infrastruktury, w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenami leśnymi, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela gruntów na wykonania prac oraz rekultywacji gruntów po ich zakończeniu;
- urządzenie ciągów spacerowych, szlaków turystycznych i innych urządzeń związanych z turystyką w rozumieniu art. 4, pkt. 21 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.);
- lokalizację obiektów związanych z obsługą gospodarki leśnej i eksploatacją lasów oraz modernizację obiektów istniejących na terenach leśnych.

Ustalenia planu dla przedmiotowej działki nie dopuszczają budowy budynku mieszkalnego.

Na terenach rolnych zapisy planu dopuszczają, z zastrzeżeniem zapisów dot. ochrony terenów rolnych, realizację dla potrzeb ludności i rolnictwa obiektów budowlanych służących rolnictwu tj. nowych zagród (budynki mieszkalne), budynków gospodarczych produkcji rolnej, budynków służących przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny – o ile zostaną spełnione warunki techniczne i ochrony środowiska, przewidziane w obowiązujących przepisach, w tym zabezpieczone dojazdy od drogi publicznej. W zakresie ochrony terenów rolnych przyjmuje się za celowe utrzymanie gruntów rolnych jako rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zachowaniem dotychczasowych form użytkowania i kierunków produkcji przy jednoczesnej inspiracji na rzecz rozwoju rolnictwa ekologicznego; utrzymanie użytków zielonych w formie dotychczasowego użytkowania łąkowo-pastwiskowego wraz z zachowaniem lokalnych skupisk wysokiej zieleni łąkowej występującej w jej obrębie.

Ponadto Rada Gminy ustaliła, że wcześniejszy już nieobowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brańsk uchwalony Uchwałą Nr XXXIII/135/84 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Brańsku z dnia 20.03.1984 r. również dla przedmiotowej działki wyznaczał jako tereny leśne.

Dnia 14 czerwca 2019r. Wnioskodawca wystąpił do tutejszego Urzędu Gminy Brańsk o wydanie wypisu i wyrysu z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brańsk dla przedmiotowej działki, który został wydany w dniu 17 czerwca 2019r. (odbiór przez upoważnionego ojca). W tym już momencie Wnioskodawca miał wiedzę, że na działce o nr 244/2 nie jest możliwa budowa budynku mieszkalnego, o czym świadczy Jego wniosek, który wpłynął do Urzędu Gminy Brańsk dnia 12 sierpnia 2019 r. o zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Brańsk działki o nr geod. 244/2 obręb wsi (...).

Pismem BP.6724.8.2019 z dnia 22 sierpnia 2019 r. poinformowano Wnioskodawcę, iż wniosek o zmianę przeznaczenia przedmiotowej działki został zarejestrowany w *Rejestrze wniosków o sporządzenie zmiany*

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brańsk zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Ponadto poinformowano Wnioskodawcę, iż zmiana planu odbywa się raz na kilka lat z uwagi na długi okres trwania procedury i wysokie koszty sporządzania planu.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż przepisy nie regulują, w jakim terminie uchwała się plan miejscowy lub jego zmiany. O zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyduje bowiem wyłącznie rada gminy, która podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu. Rada podejmuje uchwałę z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza (prezydenta miasta). Choć z wnioskiem do tych organów o sporządzenie planu może wystąpić każdy, to jednak rada nie ma obowiązku podjęcia uchwały w związku ze zgłoszonym wnioskiem.

Jest to procedura długotrwała – w zależności od stopnia skomplikowania planu. Czas potrzebny na wykonanie miejscowego planu jest trudny do oszacowania. Biorąc pod uwagę czas potrzebny na przygotowanie, sporządzenie i zatwierdzenie miejscowego planu niezbędne jest co najmniej 9 miesięcy, przy czym może wydłużyć się znacznie, w zależności od przebiegu uzgodnień i opinii z zewnętrznymi instytucjami oraz ewentualnego wystąpienia do Ministra Rolnictwa o przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Na uchwalenie planu można czekać nawet do kilku lat. Kwestia ponoszenia kosztów sporządzenia planu miejscowego została uregulowana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 21 ust. 1, co stanowi, że koszty sporządzenia planu obciążają budżet gminy. Gmina Brańsk nigdy nie domagała się ponoszenia i pokrywania kosztów przez właścicieli nieruchomości wnoszących o zmianę planu, zarówno nie będzie wymagała poniesienia kosztów przez Pana (.....) Stąd wywód, iż koszty pokrycia ma ponieść Wnioskodawca jest fałszywy.

W dniu 20 sierpnia 2019 r. Wnioskodawca ponownie wystąpił z wnioskiem do tut. Urzędu, tym razem o wydanie zaświadczenia o przeznaczeniu w/w działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, celem przedłożenia w Starostwie Powiatowym w Bielsku Podlaskim do wniosku o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego. W rozmowie z Wnioskodawcą ponownie poinformowano, iż na działce nie jest możliwa budowa budynku mieszkalnego.

Dla potwierdzenia postanowień Planu, z urzędu wystąpiono do projektanta Planu o zajęcie stanowiska w sprawie zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego budowy budynku mieszkalnego wraz z budynkiem gospodarczym na wnioskowanej działce.

W dniu 26.08.2019r. uzyskano odpowiedź, iż obowiązujący plan nie dopuszcza możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach rolnych i leśnych. Gdyby nawet pod określonym pojęciem "budynku mieszkalnego" kryła się zabudowa zagrodowa, to na działce nr 244/2 nie mogłaby ona powstać, ponieważ przeważająca powierzchnia tej działki przeznaczona jest pod tereny leśne, oznaczone symbolem RL. Na terenach leśnych plan nie dopuszcza możliwości realizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i zagrodowej.

Rada Gminy w toku rozpatrywania wniosku ustaliła również, że wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem niezbędnym do opracowania projektu budowlanego, jak również do uzyskania pozwolenia na budowę, ustalone jest w nim przeznaczenie terenu, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Z wypisu wynika czy planowana inwestycja jest w ogóle w danym miejscu dopuszczalna. Projektant opracowujący projekt budowlany dla Wnioskodawcy, "można rzec, popełnił błąd" - nie dostosował się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brańsk.

W przedmiotowej sprawie w pierwszej kolejności podnieść należy, iż dokonanie zmiany przeznaczenia działki o nr geod. 244/2 obręb wsi (....) w miejscowym planie, wymaga dokonania przez radę gminy uprzedniej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zasady ujęte w studium muszą być zgodne z obowiązującymi ustaleniami zagospodarowania przestrzennego województwa. Obszar gminy Brańsk jest częścią wiejskiego obszaru funkcjonalnego określonego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, dla którego określa się zasady: ochrony oraz poprawy jakości i struktury rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez zaniechanie przeznaczenia na cele nierolnicze terenów o uregulowanych stosunkach wodnych w wyniku drenażu lub melioracji, a także ograniczanie do niezbędnego minimum przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych o wysokiej waloryzacji przestrzeni produkcyjnej, strategicznych dla produkcji żywności.

Ustalenia zawarte w studium (akt planistyczny określający kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej gminy) są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu zmiany planów miejscowych (art. 9 ust. 4 w/w ustawy), plany te nie mogą naruszać ustaleń Studium. Zasada zgodności ustaleń planu z zapisami studium jest zasadą ustawową. Naruszenie powoduje nieważność planu.

Rada Gminy Brańsk Uchwałą Nr XXV/288/2018 z dnia 12 lutego 2018 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brańsk dla całego obszaru administracyjnego Gminy Brańsk. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt po podjęciu przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium, ogłosił informację w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie na stronie internetowej, na tablicy ogłoszeń Urzędu i tablicach ogłoszeń w każdym sołectwie, o możliwości składania wniosków dotyczących studium, w terminie od dnia 20.03.2018 r. do dnia 13.04.2018 r. W wymienionym okresie Wnioskodawca miał możliwość skorzystania z uprawnień, jakie daje ustawa i we wskazanym terminie złożyć wniosek o zmianę, czego nie uczynił. W dniach od 19 grudnia 2018 r. do 14 stycznia 2019 r. projekt zmiany studium był wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 27 grudnia 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w dokumencie, na którą nie zgłosił się żaden Zainteresowany poza pracownikami Urzędu i projektantem.

W dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brańsk uchwalonego przez Radę Gminy Brańsk Uchwałą Nr IV/30/2019 z dnia 19 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brańsk, wnioskowana działka ukierunkowana jest pod tereny leśne. Przy ustawowym obowiązku zachowania zgodności ustaleń planu ze studium nie istnieje możliwość przeznaczenia takich terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej.

Z ustaleń Rady Gminy wynika, że obecnie w gminie prowadzona jest procedura zmiany Planu, trwa już ok. 30 miesięcy. Przewidywany termin uchwalenia planu koniec II kwartału 2020 r.

Dotychczasowa umowa z Wykonawcą opracowującym zmianę studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brańsk oraz zmianę miejscowego planu opiewa na kwotę 104 804,00 zł brutto. Do tej sumy należy doliczyć koszty powielania materiałów, uzgadniania, rozsyłania korespondencji, wydatki emisji ogłoszeń w prasie związane z: obwieszczeniem o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium, planu, wyłożeniem projektu studium i planu do publicznego wglądu, dietę członków komisji urbanistyczno-architektonicznej.

Należy jeszcze raz podkreślić, iż koszty proceduralne zmiany Planu są wysokie i ponowne jej wszczęcie może nastąpić za kilka lat, z uwzględnieniem wniosku Wnioskodawcy złożonym dnia 12 sierpnia 2019r, co również nie przesądzi o przekształceniu działki, wszystko będzie zależało od uzgodnień projektu z zewnętrznymi instytucjami.

Po rozpatrzeniu całości materiałów, ze wskazanych wyżej powodów Rada Gminy zdecydowała o nie uwzględnieniu wniosku i podjęła uchwałę o treści jak wyżej.

Pouczenie: Wnioskodawcy niezadowolonemu ze sposobu załatwienia wniosku służy prawo wniesienia skargi. (art. 246 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256).