



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 2 lipca 2015 r.

Poz. 4162

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.229.2015.5 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 1 lipca 2015 r.

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

orzekam

nieważność Rady Miejskiej w Rakoniewicach Nr VI/38/2015 z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Parkowego w miejscowości Rakoniewice Wieś - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała Nr VI/38/2015 z dnia 27 maja 2015 r. Rady Miejskiej w Rakoniewicach w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Parkowego w miejscowości Rakoniewice Wieś została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 1 czerwca 2015 roku .

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

Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem uchwały stwierdził, co następuje:

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 z późn. zm.), *wójt, burmistrz albo prezydent miasta wprowadza zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, 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.*

Związku z powyższym wskazuję na niedochowanie 7 dniowego terminu pomiędzy dniami zamieszczenia obwieszczeń o pierwszym oraz drugim wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu a dniami jego wyłożenia. Równocześnie wyjaśniam, że zgodnie z informacjami zamieszczonymi na wspomnianych obwieszczeniach zostały one wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Gminy Rakoniewice w dniach 04 grudnia 2014 r. i 25 lutego 2015 r. tj. w obu przypadkach w dniach rozpoczęcia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, czyli z naruszeniem terminu określonego

w art. 17 pkt 9 ustawy. Zaznaczam, że przy publikacji ogłoszeń w prasie - dotyczących pierwszego jak i drugiego wyłożenia - dochowano wskazanego w ww. przepisie terminu.

W odniesieniu do zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, co następuje.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w *planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania*, a, do czego odnoszą się także przepisy § 4 pkt 1 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), na mocy których ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać m. in. określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania.

Wobec powyższego stwierdzono naruszenie ww. przepisów w związku z brakiem jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami „4.R” i „5.R”, które w § 8 pkt 2 i § 14 ust. 3 przedmiotowej uchwały, przeznaczono pod tereny gruntów rolnych z możliwością przeznaczenia na ogrody przydomowe.

Należy podkreślić, że zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (tj. w myśl art. 4 pkt 6 ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 ze zm., ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych) dokonuje się w planie miejscowym stąd też akt ten powinien w sposób niebudzący wątpliwości określać tereny objęte taką zmianą. W omawianym planie tereny oznaczone symbolami „4.R” i „5.R” przeznaczone zostały jednocześnie pod funkcję rolniczą (grunty rolne) jak i funkcję pozarolniczą (ogrody przydomowe), pełniąc rolę służebną względem wyznaczonych w planie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Tym samym umożliwiono inwestorowi wariantowy wybór przyszłego przeznaczenia tych terenów bądź też realizację obu funkcji jednocześnie. Rada Miejska dopuszczając na terenach rolniczych realizację funkcji ogrodów przydomowych pełniących funkcję komplementarną względem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie rozstrzyga jednoznacznie o tym czy dany teren jest terenem rolnym czy też przeznaczonym na cele nierolnicze. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty ogrodów przydomowych nie należą do gruntów rolnych, a co za tym idzie w przypadku zmiany sposobu użytkowania gruntu rolnego na cele ogrodów przydomowych tj. cele nierolnicze i nieleśne zastosowanie znajdują przepisy ww. ustawy wymuszając konieczność wystąpienia o wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej, co wyklucza zarazem rolnicze użytkowanie terenów nią objętych. Ponadto co istotne zapisy planu w tym kształcie dopuszczając realizację w ramach jednego terenu dwóch odmiennych sposobów użytkowania i umożliwiając tym samym zagospodarowanie ww. terenów w powiązaniu z sąsiadującymi działkami budowlanymi jako ogrody przydomowe, które powinny funkcjonować w ramach ustalonych powierzchni biologicznie czynnych, na tych terenach, prowadzą do pominięcia przepisów mających na celu ochronę gruntów rolnych.

Biorąc pod uwagę powyższe należy uznać ww. zapisy planu miejscowego za wadliwe, albowiem nie ustalają one w sposób jednoznaczny z chwilą wejścia w życie planu przeznaczenia terenów oznaczonych wskazanymi symbolami. Przeznaczenie terenów zostało w tym przypadku uzależnione od woli podmiotu innego niż gmina (inwestora). Należy zwrócić uwagę również na fakt, że wskazane rodzaje funkcji a w konsekwencji ustalone dla tych funkcji sposoby zagospodarowania terenu i ładu przestrzennego są zupełnie odmienne i wykluczają się wzajemnie, a co a za tym idzie nie dają możliwości przewidzenia w jaki sposób będzie kształtowało się przyszłe zagospodarowanie tego terenu. Sformułowanie w ten sposób ustaleń planu stwarza stan niepewności co do ostatecznego przeznaczenia terenu nie tylko w stosunku do właścicieli nieruchomości objętych tym planem, ale także właścicieli nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z obszarem objętym planem. Tymczasem określone w planie miejscowym przeznaczenie terenu powinno być jednoznaczne i nie może budzić wątpliwości co do sposobu zagospodarowania danego terenu już z chwilą wejścia planu w życie (por. wyrok NSA z 08 sierpnia 2012 r. sygn. akt II OSK 1334/12).

Zaznaczyć należy, że akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy, musi spełniać szereg ustawowych wymogów. Zawarte w nim normy, poprzez swoją budowę, winny zapewnić jednoznaczność w ich odbiorze przez wszystkich adresatów jego zapisów, jak również gwarantować wysoki stopień przewidywalności skutków realizacji tych zapisów.

Stwierdzić należy zatem, że tak sformułowane ustalenia skutkujące brakiem możliwości jednoznacznego i precyzyjnego określenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów powoduje naruszenie zasad sporządzenia planu w zakresie regulowanym przepisem art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy oraz § 4 pkt 1 rozporządzenia.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Stwierdzam, że w przedmiotowym planie dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami „1.MW” - „3.MW”, w § 14 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz c, a także ust. 2 pkt 1 lit. a oraz b uchwały, zamiast wymaganych przepisami ustawy wskaźników minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy ustalono minimalne oraz maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy, czym naruszono ww. przepisy.

Ponadto w § 5 ust. 1 pkt 11 uchwały Rady Miejskiej w Rakoniewicach, zdefiniowano pojęcie intensywności zabudowy modyfikując definicję zawartą w przepisach art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz pozostając przy tym w sprzeczności z definicją powierzchni całkowitej zabudowy zamieszczoną w § 5 ust. 1 pkt 14 ww. uchwały. Nadmieniam, iż w treści uchwały ograniczono się jedynie do zdefiniowania ww. pojęć.

W § 10 ust. 1 pkt 1 omawianej uchwały, zawarto zapis nakazujący ze względu na lokalizację w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Rakoniewic wpisanego do rejestru zabytków rozbiórkę tymczasowych obiektów (szopek i garaży) położonych na obszarze objętym planem miejscowym.

Wyjaśniam, iż powyższy zapis pozostaje w sprzeczności z brzmieniem art. 35 ustawy, zgodnie, z którym *tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.* Ponadto należy podkreślić, że kwestie związane z realizacją tymczasowych obiektów budowlanych regulują przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.). Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 12 i 25, art. 30 ust. 1 pkt 1 oraz art. 36 pkt 2 i 3 lit. a te same przepisy, zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno – budowlanej wymaga budowa tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu. Natomiast w sytuacji kiedy nie zachodzą ww. okoliczności budowa tymczasowych obiektów budowlanych niestanowiących wyłącznie ekspozatów wystawowych, niepełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel, wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę zawierającą m.in. czas ich użytkowania oraz terminy rozbiórki.

Określone w przepisach art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kompetencje rady gminy nie przyznają jej uprawnień do tego, aby w formie uchwały ustalić nakaz rozbiórki obiektów tymczasowych. Podkreślić należy, że o możliwości, czasie ich użytkowania oraz terminie rozbiórki decyduje decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 36 pkt 2 i 3 lit. a ustawy Prawo budowlane), a nie plan miejscowy, który zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy, może regulować jedynie kwestie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. W rezultacie należy stwierdzić, że wprowadzając w uchwale ww. regulacje Rada Miejska wykroczyła poza przyznany jej zakres delegacji ustawowej i wkraczając w materię regulowaną przepisem rangi ustawowej, naruszyła zasadę działania w granicach i na podstawie prawa.

Ponadto w § 18 ust. 2 pkt 5 lit. b przedmiotowej uchwały, zawarto zapis nakazujący zapewnienie całodobowego dostępu dla służb eksploatacyjnych, w tym możliwości dojazdu ciężkiego sprzętu transportowego do poszczególnych urządzeń elektroenergetycznych, który stanowi zapis zbędny gdyż poruszone w nim kwestie regulują przepisy odrębne.

Wskazuję nadto, iż w treści § 14 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały, dwukrotnie zawarto literę a.

Zwracam również uwagę na fakt, że wątpliwości interpretacyjne organu administracji architektoniczno – budowlanej, wydającego pozwolenia na budowę, może budzić kwestia dopuszczalności prowadzenia robót budowlanych związanych z bieżącą eksploatacją budynków istniejących na obszarze objętym planem miejscowym, w związku z brakiem w treści uchwały jakiegokolwiek ustaleń w zakresie istniejącej zabudowy.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga za moim pośrednictwem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek