



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 października 2016 r.

Poz. 5927

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.336.2016.2 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 3 października 2016 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446),

orzekam

nieważność uchwały Nr XXVI/256/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwaleniami planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rzepakowej i tzw. Osiedla Europejskiego w Zalasewie – ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uchwała Nr XXVI/256/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30 sierpnia 2016 r. została podjęta na podstawie „art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.)”.

Uchwałę doręczono organowi nadzoru w dniu 5 września 2016 roku.

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

Na sesji w dniu 30 sierpnia 2016 r. Rada Miejska w Swarzędzu podjęła uchwałę Nr XXVI/256/2016 w sprawie mieplanu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rzepakowej i tzw. Osiedla Europejskiego w Zalasewie (dalej zwaną uchwałą).

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm. dalej zwanej ustawą) planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowani, 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, zwanego dalej rozporządzeniem), na mocy których ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać m. in. określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania.

Organa nadzoru stwierdza, naruszenie ww. przepisów w związku z brakiem jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami „1P/U”, „2P/U”, „3P/U” i „5P/U”, na których jako alternatywę dla zabudowy produkcyjno - usługowej (w szczególności przemysłu wysokich technologii, logistycznej, składowo - magazynowej, inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych i specjalistycznych zakładów produkcyjnych) stanowiącej w myśl § 3 pkt 4 i § 8 ust. 3 pkt 1 uchwały, podstawowe przeznaczenie terenu, dopuszczono w § 8 ust. 3 pkt 15 uchwały, lokalizację obszaru potencjalnego wydobycia gazu ziemnego wraz z towarzyszącą mu zabudową.

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.

Biorąc pod uwagę powyższe należy uznać ww. zapisy planu miejscowego za wadliwe, albowiem nie ustalają one w sposób jednoznaczny przeznaczenia terenów oznaczonych wskazanymi symbolami. Przeznaczenie terenów zostało w tym przypadku uzależnione od woli podmiotów innych niż gmina tj. inwestorów, którzy zadecydują czy na przedmiotowych terenach prowadzić będą działalność produkcyjno - usługową, czy też wydobywcą. 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 za tym idzie nie dają możliwości w jaki sposób będzie kształtowało się przyszłe zagospodarowanie tego terenu. łowanie w ten sposób ustaleń planu stwarza stan niepewności co do ostatecznego przeznaczenia terenów nie tylko w stosunku do właścicieli nieruchomości objętych tym planem, ale także właścicieli nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z obszarem objętym planem. Przyznanie właścicielom nieruchomości położonych w ramach terenów oznaczonych symbolami „1P/U”, „2P/U”, „3P/U” i „5P/U” tak dużej swobody inwestycyjnej (wybór spośród dwóch skrajnie różnych sposobów zagospodarowania terenu) niewątpliwie nie pozostanie bez wpływu na warunki inwestycyjne terenów sąsiednich wpływając zarazem pośrednio na ich wartość rynkową. 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). Tym samym Rada Miejska w Swarzędzu nie może scedować swoich kompetencji w zakresie ustalania przeznaczenia terenów na podmioty inne niż gmina (np. inwestora prowadzącego działalność na danym terenie).

Wątpliwości interpretacyjne może budzić również sam sposób oznaczenia w planie miejscowym przedmiotowych terenów symbolem „P/U”, który zgodnie z zał. nr 1 do rozporządzenia, ustalającego podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego, powinien odnosić się do terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów („P”) oraz terenów zabudowy usługowej („U”) nie natomiast do obszarów i terenów górniczych, dla których rozporządzenie przewiduje osobną sygnaturę – „PG” – właściwą dla terenów wydobycia gazu ziemnego. Oznaczenie ww. terenów z pominięciem ustalonego w treści planu ich alternatywnego przeznaczenia może wprowadzać w błąd odbiorców planu. Ponadto należy podkreślić, że ww. tereny położone są poza terenami występowania udokumentowanych złóż kopalin.

W związku z powyższym należy uznać, że dopuszczenie na terenach alternatywnych przeznaczeń skutkujące brakiem możliwości jednoznacznego i precyzyjnego określenia funkcji terenów po wejściu w życie planu miejscowego stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

Organ nadzoru zwraca również uwagę na fakt niewyznaczenia w treści uchwały żadnych zasad kształtowania zabudowy wymaganych przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy i § 4 pkt 6 rozporządzenia, dla dopuszczonej w § 8 ust. 3 pkt 15 uchwały, zabudowy towarzyszącej lokalizacji obszaru potencjalnego wydobycia gazu ziemnego.

Zakwestionować należy także pominięcie w treści planu szczegółowych ustaleń odnoszących się do sposobów zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „K” i ograniczenie się jedynie do określenia w § 3 pkt 10 uchwały, jego przeznaczenia („teren infrastruktury technicznej – kanalizacja”), co skutkować może w przyszłości brakiem możliwości oceny przez organ administracji architektoniczno – budowlanej zgodności planowanych na tym terenie zamierzeń inwestycyjnych z ustaleniami planu.

W opinii organu nadzoru pod wątpliwość należy poddać również zapis § 8 ust 1 pkt 20 uchwały, dopuszczający na terenie oznaczonym symbolem „3MN” realizację istniejącej funkcji usługowej (w tym zgodnie z § 4 pkt 12 uchwały, jej rozbudowy i nadbudowy) przy jednoczesnym braku ustalenia parametrów zabudowy dla tej funkcji. Zauważyć należy, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy, a więc m. in. parametrów zabudowy, pozostaje uzależniony od warunków faktycznych panujących w terenie. Oznacza to, że plan miejscowy musi zawierać ustalenia, o których mowa w ww. przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie na danym terenie rozbudowy oraz nadbudowy istniejących obiektów, rodzi więc obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art.15 ust. 2 pkt 6 ustawy i § 4 pkt 6 rozporządzenia.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego 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

(-) Zbigniew Hoffmann