



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 stycznia 2017 r.

Poz. 218

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.533.2016.2 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 29 grudnia 2016 r.

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

orzekam

nieważność uchwały Nr XXIII/182/2016 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 29 listopada 2016 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru wsi Jaskółki - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 29 listopada 2016 r. Rada Gminy i Miasta Raszków podjęła uchwałę Nr XXIII/182/2016 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru wsi Jaskółki (dalej zwaną „uchwałą”).

Uchwałę podjęto na podstawie „art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016, poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami), a także w związku z uchwałą nr VIII/57/2015 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru wsi Jaskółki i uchwałą nr XX/160/2016 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/57/2015 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 29 maja 2015 r. o przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru wsi Jaskółki po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków”.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 2 grudnia 2016 roku.

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

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm. dalej zwanej „ustawą”), w planie miejscowym określa się obowiązkowo z asady 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. 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 plan miejscowy powinien zawierać „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”.

Organ nadzoru stwierdził, że ww. przepisy ustawy i rozporządzenia naruszono w ten sposób, że:

- dla terenów zabudowy usługowej publicznej oznaczonych symbolem UP nie ustalono minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,

dla terenu zabudowy usługowej komercyjnej oznaczonego symbolem U nie ustalono minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu budynków.

Należy zauważyć, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art.15 ust. 2 pkt. 6 ustawy, a więc między innymi parametrów zabudowy, pozostaje uzależniony od warunków faktycznych panujących w terenie. Oznacza to, że plan miejscowy musi zawierać ustalenia, o których mowa we wskazanym przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie w przedmiotowym planie realizacji zabudowy na wskazanym terenie rodzi więc obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy.

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

W § 18 pkt. 1 uchwały ustalono przeznaczenie podstawowe dla terenów MN jako zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt. 3 uchwały przez przeznaczenie podstawowe należy rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie. W § 18 pkt. 2 uchwały ustalono przeznaczenie uzupełniające jako między innymi nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej (np. usługi handlu detalicznego, rzemiosła itp.) Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt. 4 uchwały przeznaczenie uzupełniające powinno stanowić inny rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe.

Zgodnie z § 18 pkt. 3 uchwały dla terenów MN ustalono, że nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, stanowiące przeznaczenie uzupełniające dla tych terenów, mogą być realizowane w budynkach mieszkalnych lub jako obiekty wolno stojące.

Biorąc pod uwagę powyższe zapisy uchwały należy zwrócić uwagę na to, że przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290) w art. 3 pkt 2a regulują tylko kwestie dopuszczalnej powierzchni lokali usługowych, które zostały wydzielone w budynku mieszkalnym jednorodzinym, natomiast nie regulują dopuszczalnej powierzchni wolno stojącego obiektu usługowego. Możliwa jest zatem sytuacja, że bez odpowiednich ustaleń ograniczających powierzchnię wolno stojących budynków usługowych, funkcja ta może stanowić główny lub nawet jedyne sposob zagospodarowania terenu.

Zdaniem organu nadzoru przytoczone zapisy uchwały mogą również budzić poważne wątpliwości interpretacyjne zwłaszcza w przypadku etapowego realizowania inwestycji. Przepisy § 18 uchwały nie gwarantują, że na kolejnym etapie inwestycji zostanie zrealizowana zabudowa mieszkaniowa, stanowiąca podstawową funkcję przewidzianą dla tego terenu. Możliwa jest sytuacja, że w pierwszym etapie inwestycji zostanie zrealizowany obiekt usługowy o parametrach nie pozwalających na późniejsze zainwestowanie terenu i realizację obiektu mieszczącego podstawowe funkcje mieszkaniowe przewidziane dla tego terenu.

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 indywidualny charakter każdego aktu prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w kontekście przedstawionych powyżej uwarunkowań i ustaleń przedmiotowej uchwały, stwierdzić należy, że alternatywne możliwości

zagospodarowania terenu, powodują naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy w związku z brakiem jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN.

Ponadto organ nadzoru wskazuje, że:

- w § 22 pkt 5 uchwały omyłkowo zawarto odniesienie do „§ 14 pkt 5” zamiast do „§ 14 pkt 4”,
- § 17 uchwały przy ustalaniu stawki służącej naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zostały uwzględnione tereny WS.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzenie nieważności uchwały 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 dnia jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Zbigniew Hoffmann