



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 lutego 2025 r.

Poz. 1187

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE IR-III.4131.3.2025.2

WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 3 lutego 2025 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.)

orzekam

nieważność w części, tj. w zakresie: § 11 ust. 3, § 13 ust. 3, uchwały Nr XIII/70/2024 Rady Gminy Lipno z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obrębu Lipno.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 30 grudnia 2024 r. Rada Gminy Lipno podjęła uchwałę Nr XIII/70/2024 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obrębu Lipno, zwaną dalej: uchwałą.

Jako podstawę prawną uchwały powołano art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).

Uchwała wraz z dokumentacją prac planistycznych została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 7 stycznia 2025 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały w zakresie zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [w brzmieniu obowiązującym 30 grudnia 2024 r. z uwzględnieniem przepisu art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688)], zwanej dalej: ustawą, w zakresie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stwierdzam co następuje:

Uchwała wyznacza następujące tereny: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1-3MNW; teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR; teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem 1KP.

Przeznaczenie terenów o symbolach 1-3MNW pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą zostało doprecyzowane zapisami § 11 ust. 1, § 12 ust. 1 i § 13 ust. 1 uchwały. Zgodnie z tymi ustaleniami przez zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą „należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi”. Dla terenów 1MNW i 3MNW, odpowiednio w § 11 ust. 2 i § 13 ust. 2 uchwały, ustalono przeznaczenie

uzupełniające pod wybrane usługi. Dodatkowo w § 11 ust. 3 uchwały ustalono, że powierzchnia całkowita usług uzupełniających nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej budynku, a w § 13 ust. 3 uchwały ustalono, że powierzchnia całkowita usług uzupełniających nie może przekroczyć 35% powierzchni całkowitej budynku lub powierzchni zabudowy działki.

Na marginesie, w odniesieniu do ustalenia w § 13 ust. 3 uchwały należy zauważyć, że jego spełnienie jest niemożliwe do zweryfikowania w kontekście ustalenia w § 13 ust. 4 pkt 4 uchwały (t.j. maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na terenie 3MNW) i założenia, że usługi uzupełniające miałyby być realizowane w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne na dowolnej kondygnacji.

Zgodnie z § 8 ust. 1 i § 9, w związku z § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. z 2016 r. poz. 283), w celu ustalenia maksymalnej możliwej powierzchni przeznaczonej na funkcję usługową w budynku mieszkalnym jednorodzinnym należy odnieść się do definicji zawartej w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) - zwanej dalej: Prawem budowlanym, która brzmi: „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”. Oznacza to, że - zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi - niemożliwe jest zlokalizowanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym jednego lub więcej lokali użytkowych mieszczących dopuszczoną w planie funkcję usługową o łącznej powierzchni przekraczającej 30% powierzchni całkowitej tego budynku. Przekroczenie 30% udziału funkcji usługowej w całkowitej powierzchni budynku skutkuje uznaniem takiego budynku za budynek usługowy a nie budynek mieszkalny jednorodzinny.

Zgodnie z pozyskanym w toku czynności nadzorczych wyjaśnieniem Wójta Gminy Lipno (pismo z 17 stycznia 2025 r., znak: ROŚ.6721.2.2024, wpływ: ePUAP-UPP150865504) uchwała umożliwia realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci wybranych usług w budynkach mieszkalno-usługowych. W piśmie Wójt odwołuje się do przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. poz. 2404) - zwanego dalej: rozporządzeniem, które umożliwiają ustanawianie w planach miejscowych przeznaczeń uzupełniających.

W tym miejscu należy wskazać, że zgodnie z cz. II pkt 5 załącznika nr 1 do rozporządzenia przeznaczenia uzupełniające lub wykluczane określa się w części tekstowej projektu planu miejscowego posługując się nazwami klas zgodnie z wartościami określonymi w tabeli w cz. I tego załącznika. Oznacza to, że w celu umożliwienia realizacji usług uzupełniających w budynkach mieszkalno-usługowych uchwała powinna określać klasę przeznaczenia uzupełniającego, np. jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, na którym możliwe byłoby lokalizowanie budynków mieszkalno-usługowych i/lub usługowych. Tymczasem w uchwale nie ma zapisów pozwalających na lokalizowanie budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych. Dodatkowo należy zauważyć, że ustalenia dotyczące wymaganej liczby miejsc postojowych (§ 11 ust. 4 pkt 12 lit. b i § 13 ust. 4 pkt 11 lit. b uchwały) odnoszą się do wydzielenia odrębnego lokalu usługowego, a ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (§ 11 ust. 5 i § 13 ust. 5 uchwały) odnoszą się jedynie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Analiza całości tekstu uchwały wskazuje, że na obszarze objętym uchwałą dopuszcza się realizację wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garażowych i gospodarczych.

Ustalenia uchwały, z wyłączeniem zapisów § 11 ust. 3 i § 13 ust. 3, stanowią podstawę do realizacji wydzielonych lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, o powierzchni wynikającej z definicji zawartej w art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego i, jako zgodne z przepisami powszechnie obowiązującymi, mogą pozostać w obiegu prawnym.

W tym stanie rzeczy należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

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.

wz. Wojewody Wielkopolskiego

(-) Karolina Fabiś-Szulc

I Wicewojewoda Wielkopolski

Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Otrzymują:

1) Rada Gminy Lipno,

2) Wójt Lipna.