

Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 163, poz. 1587) - zwanego dalej „rozporządzeniem” - winno określić się ustalenia dotyczące określenia warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym. Zarówno z zapisów planu jak również z rysunku planu nie wynika w jaki sposób teren zabudowy usługowej ma zapewniony dostęp do drogi publicznej. Brak ustaleń w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu inwestycji stanowi naruszenie zasad sporządzania planu.

W przepisie §8 uchwały nakazuje się uzgodnienia formy i treści sztyldów z właściwym konserwatorem zabytków. Natomiast z przedłożonej dokumentacji planistycznej nie wynika, aby konserwator zabytków wnioskował o wprowadzenie w tekście planu takiego zapisu. Wprowadzenie do uchwały w sprawie planu obowiązków, wykraczających poza katalog ustaleń wynikający z art. 15 ww. ustawy, stanowi niewątpliwie naruszenie zasad sporządzania planu.

Ponadto na rysunku planu brak jest oznaczeń graficznych odnoszących się do zapisów rozdziału 5 §

16 uchwały, tj. do terenów objętych ochroną układu urbanistyczno-architektonicznego miasta Zbąszynia, wpisanego do rejestru zabytków. Z zapisów planu nie wynika czy działka 1371/2 położona jest w ww. obszarze. Analogiczna sytuacja ma miejsce w odniesieniu do zapisów rozdziału 8 §20 uchwały, dotyczącego terenów chronionych przyrodniczo. Zarówno z tekstu planu, jaki i z rysunku nie wynika, czy na terenie objętym zmianą planu znajdują się obszary objęte ochroną. Oczywistym jest, iż wprowadzenie ustaleń planu bez faktycznego uzasadnienia powoduje trudności interpretacyjne na dalszych etapach realizacji inwestycji objętych planem, co utrudnia bądź uniemożliwia wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Mając na uwadze powyższe niniejsze rozstrzygnięcie jest w pełni uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być skarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek

1797

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO NR KN. I – 8.0911 - 36/10

z dnia 11 lutego 2010 roku

Działając na podstawie przepisu art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) orzekam nieważność uchwały Nr XXXVI/326/09 Rady Miejskiej w Zbąszyniu z dnia 18 grudnia 2009 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działki nr ewidencyjny 1170/5 w Zbąszyniu- ze względu na istotne naruszenie prawa.

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XXXVI/326/09 Rada Miejska w Zbąszyniu z dnia 18 grudnia 2009 roku dokonała zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działki o nr ewidencyjny 1170/5 w Zbąszyniu.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu dnia 14 stycznia 2010 roku.

Powyższą uchwałą 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 (t. j. Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w zw.

z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały – organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Zgodnie z zasadą wyrażoną w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 kwietnia 1997 roku (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej (niewątpliwie i organy jednostek samorządu terytorialnego) działają na podstawie i w granicach prawa. Działalność organów gminy opiera się w granicach określonych przepisami prawa i realizowana jest wyłącznie w ramach przez przepisy określonych. Powyższa zasada, odnosząca się do wszelkiej działalności organów jednostek samorządu terytorialnego rozciąga się także na uchwałodawczą działalność samorządu terytorialnego.

W myśl przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w planie miejscowym określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabu-

dowy. Z treści rozdziału 7 przedmiotowej uchwały, odnoszącego się do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, nie wynika, w jaki sposób ma być realizowana nowa zabudowa. Brak jest parametrów odnoszących się do wysokości budynku, układu i kąta nachylenia połaci dachowych, co stanowi istotne naruszenie przywołanego art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy. Zapis §14 pkt 2 lit. „b” uchwały Nr XXXVI/326/09 nakazujący „dostosowanie pozostałych, nie określonych miejscowym planem, parametrów dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu do parametrów obowiązujących na działce położonej poza obszarem objętym planem, do której dołączona zostanie działka grunt” zdaniem organu nadzoru nie spełnia wymogów dotyczących stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego, określonych przepisem §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 163, poz. 1587) - zwanego dalej rozporządzeniem.

Należy także podnieść, iż zapisy uchwalonego planu jak np. ustalenia §14 pkt 1 lit. „a” uchwały zakazujące zagospodarowania działki gruntu objętej ustaleniami planu „bez przyłączenia jej do działki budowlanej do niej bezpośrednio przylegającej” uniemożliwiają zrealizowania na ternie jakiegokolwiek inwestycji. Takie warunkowanie realizacji inwestycji w planie miejscowym wykracza poza dozwolony zakres przedmiotowy miejscowego planu, określony m.in. w art. 15 ustawy, przez co stanowi naruszenie zasad sporządzania planu.

Ponadto nieprzekraczalna linia zabudowy, określona na rysunku planu w odległości ok. 3,0 m. od linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach uniemożliwia zlokalizowanie na terenie jakiegokolwiek budynku przy jednoczesnym zachowaniu warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych. Zgodnie z §12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami) „usytuowanie budynku ... dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”. Ustalenia przedmiotowego planu nie przewidują w swej treści dopuszczenia lokalizowania budynku przy granicy, tym samym uniemożliwiają wydanie zgodnej z prawem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wśród których – zgodnie z §4 pkt 9 lit „c” rozporządzenia - winno określić się wskaźniki w zakresie komunikacji, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosun-

ku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. W §14 pkt 2 lit. „c” uchwały określa wymaganą liczbę miejsc parkingowych pod warunkiem uzyskania przez inwestora „zgody zarządcy przyległej drogi publicznej na korzystanie z miejsc postojowych urządzonych w liniach rozgraniczających tej ulicy”. Z rysunku planu wynika, że teren objęty granicami planu nie przylega do żadnej drogi publicznej, stąd też powyższy warunek nie może zostać spełniony. Podobnie w §6 przedmiotowej uchwały nakazuje się uzgodnić formy i treści sztyldów z właściwym konserwatorem zabytków. Z przedstawionej dokumentacji nie wynika, aby konserwator zabytków wnioskował o wprowadzenie w teksie planu takiego zapisu.

Burmistrz, zgodnie z art. 17 ustawy, przed uchwaleniem planu zawiadamia o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, w tym również zarządcę drogi przylegającej do terenu objętego planem i właściwego konserwatora zabytków, a następnie uzgadnia projekt planu z tymi organami i instytucjami. Na tym etapie procedury, dany organ powinien otrzymać projekt planu z konkretnymi rozwiązaniami w zakresie swojej właściwości. Wprowadzenie do uchwały w sprawie planu obowiązków wykraczających poza katalog ustaleń wynikający z art. 15 ustawy stanowi naruszenie zasad sporządzania planu.

Należy także podnieść, iż zgodnie z §4 pkt 9 lit. „b” rozporządzenia w teksie planu powinny znaleźć się ustalenia dotyczące określenia warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym. Zgodnie z §14 pkt 4 uchwały nr XXXVI/326/09 zapewnia się obsługę komunikacyjną terenów MN,U „z przyległych dróg lub poprzez działki budowlane, do których dołączona zostanie działka gruntu”. Wobec braku dróg przyległych działka może być skomunikowana jedynie poprzez działki budowlane, do których zostanie dołączona. Przy czym powyższe ustalenia w zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego odnoszą się tylko do terenów MN,U. W stosunku do terenów KX,ZP plan nie zawiera żadnych regulacji w tej kwestii, co stanowi naruszenie powyższej normy prawnej i w konsekwencji może doprowadzić do braku zapewnienia dostępności do drogi publicznej dla terenów objętych planem.

Ponadto w odniesieniu do przedmiotowej zmiany planu rysunku planu brak oznaczeń graficznych odnoszących się do zapisów rozdziału 5 §11 uchwały, tj. do terenów objętych ochroną układu urbanistyczno-architektonicznego miasta Zbąszynia, wpisanego do rejestru zabytków. Z zapisów planu nie wynika czy działka 1170/5 położona jest w ww. obszarze. Analogiczna sytuacja ma miejsce w odniesieniu do zapisów rozdziału 8 §19 uchwały, dotyczącego terenów chronionych przyrodniczo. Zarówno z tekstu planu, jaki i z rysunku nie wynika, czy na terenie

objętym zmianą planu znajdują się obszary objęte ochroną.

Mając na uwadze powyższe niniejsze rozstrzygnięcie jest w pełni uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być skarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyj-

nego w Poznaniu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek

1798

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO NR KN. I – 8.0911 - 37/10

z dnia 11 lutego 2010 roku

Działając na podstawie przepisu art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) orzekam nieważność uchwały Nr XXXVI/327/09 Rady Miejskiej w Zbąszyniu z dnia 18 grudnia 2009 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działek o nr ewidencyjnych 1362, 1363/2, 1026/3 w Zbąszyniu - ze względu na istotne naruszenie prawa.

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XXXVI/327/09 Rada Miejska w Zbąszyniu z dnia 18 grudnia 2009 roku dokonała zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działek o nr ewidencyjnych 1362, 1363/2, 1026/3 w Zbąszyniu.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu dnia 14 stycznia 2010 roku

Powyższą uchwałą 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 (t. j. Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały – organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Zgodnie z zasadą wyrażoną w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 kwietnia 1997 roku (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej (niewątpliwie i organy jednostek samorządu terytorialnego) działają na podstawie i w granicach prawa. Działalność organów gminy opiera się w granicach określonych przepisami prawa i realizowana jest wyłącznie w ramach przez przepisy określonych. Powyższa zasada, odnosząca się do wszelkiej działalności organów jednostek samorządu terytorialnego rozciąga się także na uchwałodawczą działalność samorządu terytorialnego.

W przepisie §8 uchwały Nr XXXVI/327/09 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działek o nr ewidencyjnych 1362, 1363/2, 1026/3 w Zbąszyniu dopuszcza się umieszczenie sztyldów, których formę i treści należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków. Z przedstawionej dokumentacji nie wynika jednak, aby konserwator zabytków wnioskował o wprowadzenie w tekście planu takiego zapisu. Zdaniem organu nadzoru wprowadzenie do uchwały w sprawie planu obowiązków wykraczających poza katalog ustaleń wynikający z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi naruszenie zasad sporządzania planu.

Ponadto na rysunku planu brak oznaczeń graficznych odnoszących się do zapisów rozdziału 5 §15 uchwały, tj. do terenów objętych ochroną układu urbanistyczno – architektonicznego miasta Zbąszynia, wpisanego do rejestru zabytków. Z zapisów uchwały nie wynika czy przywołany w ww. paragrafie chroniony układ urbanistyczny znajduje się w granicach przedmiotowego planu. Analogicznie sytuacja przedstawia się w odniesieniu do zapisu rozdziału 8 §21 uchwały, dotyczącego terenów chronionych przyrodniczo. Zarówno z tekstu planu, jaki i z rysunku nie wynika, czy teren objętym zmianą planu znajduje się w granicach obszaru objętego ochroną. Nie ulega wątpliwości, iż wprowadzenie ustaleń planu bez faktycznego uzasadnienia spowoduje trudności interpretacyjne na dalszych etapach realizacji inwestycji objętych planem, co utrudni bądź uniemożliwi wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Mając na uwadze powyższe niniejsze rozstrzygnięcie jest w pełni uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być skarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek