



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 lipca 2016 r.

Poz. 4272

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.223.2016.7 **WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 1 lipca 2016 r.

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

orzekam

nieważność Uchwały Nr XXVII/118/2016 Rady Gminy Granowo z dnia 23 maja 2016 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzępiń w gminie Granowo ” - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXVII/118/2016 Rady Gminy Granowo z dnia 23 maja 2016 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzępiń w gminie Granowo została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 3 czerwca 2016 r.

Powyższą uchwałę podjęto na podstawie oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446)

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

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

Zgodnie z 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. Przepis ten znajduje uszczegółowienie w § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587, zwanego dalej rozporządzeniem), na mocy którego 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.

Stwierdzam, że w odniesieniu do przedmiotowego planu, nie dopełniono obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w ten sposób, że nie określono dopuszczalnej wysokości zabudowy dla budynków na terenie rolniczym,

oznaczonym symbolem „1R”. Jednocześnie, nie wprowadzono także całkowitego zakazu zabudowy budynków, mogącego przesądzić o ewentualnym braku konieczności wyznaczenia ww. parametru.

Powyższe uchybienie skutkować może utrudnieniem bądź uniemożliwieniem wydania decyzji o pozwoleniu na budowę z uwagi na fakt, że z samej definicji, zawartej w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.), znajdującego zastosowanie na etapie wystąpienia do właściwego organu administracji architektoniczno – budowlanej z wnioskiem o pozwolenie na budowę (gdzie badana jest m.in. zgodność zamierzenia inwestycyjnego z planem miejscowym) wynika, iż przez zabudowę zagrodową należy rozumieć „w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych”, co oznacza, że katalog tych budynków pozostaje otwarty w zakresie związania ich przeznaczenia i sposobów użytkowania z funkcją rodzinnych gospodarstw rolnych.

Zaznaczyć należy, że dla omawianego terenu wyznaczono pozostałe parametry i wskaźniki zabudowy, tj. linie zabudowy, jej intensywność oraz geometrię dachów, natomiast w zakresie zakazów, w § 8 pkt 1 lit. a uchwały, wyłączono jedynie możliwość lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie wykluczając jej lokalizacji w odniesieniu do budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Nie można natomiast uznać obowiązku ustalenia dopuszczalnej wysokości zabudowy za spełniony na podstawie zapisów § 8 pkt 1 lit. b uchwały, gdzie maksymalną dopuszczalną wysokość odniesiono jedynie do budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, stanowiących odrębny od budynków rodzaj obiektów budowlanych.

Zauważyć należy, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a więc m.in. parametrów zabudowy, nie jest wprawdzie bezwzględny, jednakże 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 nowej zabudowy bądź rozbudowy istniejących obiektów, czy też brak wyraźnego zakazu zabudowy na terenach o przeznaczeniu jednoznacznie związanym z różnymi formami zabudowy rodzi obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art.15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i § 4 pkt 6 rozporządzenia.

Reasumując, podkreślić 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, czego przedmiotowy plan, w omawianym wyżej zakresie, nie gwarantuje.

Niezależnie od powyższych uchybień wskazuję na błędne odesłania, zawarte w ustaleniach § 8 ust. 1 pkt 2 lit. d uchwały, gdzie ustalono „*minimalną powierzchnię działki ewidencyjnej – 3000,0 m², z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 3 lit. g*”, który określa rodzaje tymczasowych obiektów dopuszczonych do lokalizacji w związku z budową, eksploatacją lub likwidacją siłowni wiatrowych oraz w ustaleniach § 8 ust. 2 pkt 2 lit. c uchwały, gdzie odesłano do nieistniejącego § 8 ust. 2 pkt 3 lit. f.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

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