



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 11 grudnia 2012 r.

Poz. 6005

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.I.362.2012.19 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 9 listopada 2012 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

orzeka

nieważność uchwały Nr XIX/183/12 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 2 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa, obszaru położonego między jeziorem Miejskim, ul. Powstańców (drogą wojewódzką nr 188) i rzeką Głomia , ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwałę Nr XIX/183/12 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 2 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa, obszaru położonego między jeziorem Miejskim, ul. Powstańców (drogą wojewódzką nr 188) i rzeką Głomia , wraz z całością dokumentacji związanej z uchwałą, doręczono Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 12 października 2012 r.

Jako podstawę prawną uchwały powołano 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 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U. z 2012r. poz.647 ze zm.)

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

Ze względu na fakt, że przedmiotowy plan został wywołany uchwałą Rady Miejskiej w Złotowie Nr XI/90/11 z dnia 25 października 2011 r., to zastosowanie do niego mają przepisy wprowadzone ustawą z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), które weszły w życie z dniem 21 października 2010 r.

Na podstawie 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Przepisem wykonawczym dla ww. przepisu ustawy jest § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587), zgodnie z którym ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenia 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 .

W § 13 pkt 2 uchwały, dla terenów usług turystycznych, oznaczonych symbolem „UT”, dopuszczono lokalizację budynków usługowych na potrzeby obsługi pola namiotowego, w tym budynków sanitarnych, gospodarczych i socjalno-biurowych obsługi pola namiotowego oraz budynków z usługami gastronomicznymi nie ustalając zarazem linii zabudowy dla tych budynków, czym naruszono przepisy art. 15 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy oraz § 4 pkt 6 ww. rozporządzenia.

W odniesieniu do ww. przepisów ustawy wskazuję, że w przedmiotowym planie nie określono minimalnej liczby miejsc parkingowych dla terenów oznaczonych symbolami „MN”, „1RM”, „2RM” i „UT”, na których dopuszczono możliwość realizacji zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych i turystycznych. Stanowi to naruszenie § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego.

Wskazuję również, że w omawianym planie, dla przeznaczonych pod zabudowę terenów oznaczonych symbolami „MN”, „1RM”, „2RM” i „UT” nie określono maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, wymaganej w myśl art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy. Jednakże jednoznaczne określenie maksymalnej dopuszczalnej wielkości powierzchni zabudowy, w powiązaniu z pozostałymi parametrami zabudowy ustalonymi w planie umożliwi jednoznaczną interpretację zapisów uchwały w tym zakresie i pozwoli na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

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 ww. zabudowy rodzi więc obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w odniesieniu do linii zabudowy, ilości miejsc parkingowych oraz minimalnej i maksymalnej intensywności projektowanej zabudowy.

W § 7 pkt 1 uchwały, odnoszącym się do zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ustalono zakaz wtórnego podziału nieruchomości, z wyjątkiem terenu MN oraz wydzielania terenów pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

Biorąc pod uwagę fakt, iż zakaz podziału nieruchomości uniemożliwia przeprowadzenie procedury „scalania i podziału nieruchomości”, a także zaprzecza istocie tego postępowania, które służyć ma wydzieleniu działek o racjonalniejszym ukształtowaniu, należy powyższe zapisy interpretować jako odnoszące się do procedury podziału geodezyjnego terenu.

Należy podkreślić, że podziału nieruchomości dokonuje się, w myśl i na zasadach określonych w art. 92 i dalszych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 ze zm.) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2663).

Uchwała w sprawie planu została podjęta na podstawie upoważnienia ustawowego, jest aktem prawnym powszechnie obowiązującym na obszarze gminy i stąd też powinna odpowiadać wymogom, jakie stawiane są przepisom powszechnie obowiązującym. Nie może ona pozostawać w sprzeczności z aktami prawnymi wyższego rzędu. Przepisy gminne nie mogą także zawierać powtórzeń ustawowych, ani też ich modyfikować lub uzupełniać, gdyż jest to niezgodne z zasadami legislacji (por. wyrok NSA z dnia 20 sierpnia 1996 r., sygn. akt SA./Wr 2761/95).

Określone w przepisach art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kompetencje rady gminy nie przyznają jej uprawnień do tego, aby w formie uchwały określać zasady i warunki podziału geodezyjnego nieruchomości oraz wprowadzać w tym względzie zakazy i nakazy, poza fakultatywną możliwość wyznaczenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Wskazać należy, że o dopuszczalności podziału rozstrzyga wójt w decyzji administracyjnej (art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Podział kompetencji pomiędzy radę gminy i wójta gminy oznacza w szczególności, że rada nie jest uprawniona do udzielania w swych uchwałach wytycznych wiążących wójta przy wykonywaniu jego ustawowych kompetencji, chyba że inaczej stanowi przepis szczególny. Rzeczą wójta jest zbadanie, czy podział jest zgodny z przepisami prawa i planem miejscowym, jednak w planie nie można wprowadzać zasad podziału ewidencyjnego nieruchomości, o którym mowa w art. 93

i art. 94 u.g.n., bowiem brak w tym zakresie kompetencji rady gminy (por. wyrok NSA z dnia 20 stycznia 2011r., sygn. akt II OSK 2235/10 oraz wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 02 sierpnia 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 189/12).

W rezultacie należy stwierdzić, że wprowadzając w uchwale ww. regulacje Rada Miejska wykroczyła poza przyznany jej zakres delegacji ustawowej i wkraczając w materię regulowaną przepisem rangi ustawowej, naruszyła zasadę działania w granicach i na podstawie prawa.

Wymienione wyżej wadliwe zapisy uchwały w sposób istotny naruszają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy wykonawcze do niej.

Jednocześnie zakres naruszeń prawa skutkuje koniecznością orzeczenia nieważności całości przedmiotowej uchwały.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone z powodu naruszenia prawa do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego w terminie 30 dni od jego doręczenia.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek