



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 lipca 2013 r.

Poz. 4414

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.358.2013.2 **WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 8 lipca 2013 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013, poz. 594)

orzekam

nieważność uchwały Nr XXXII/214/13 Rady Miasta i Gminy Dolsk z dnia 24 kwietnia 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o numerach ewidencyjnych 25/4 i 25/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Nowieczek oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowo-letniskowej w części obejmującej działki o numerach ewidencyjnych: 49/1, 49/2, 49/3, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8, 49/9, 49/10, 49/11, 49/12, 49/13, 49/14, 49/15, 49/16, 49/17, 49/18, 49/19, 49/20, 49/21, 49/22, 49/23, 49/24, 49/25, 49/26, 49/27, 49/28, 49/29, 49/30, 49/31, 49/32, 49/33, położone w obrębie ewidencyjnym Nowieczek - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXXII/214/13 Rady Miasta i Gminy Dolsk z dnia 24 kwietnia 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o numerach ewidencyjnych 25/4 i 25/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Nowieczek oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowo-letniskowej w części obejmującej działki o numerach ewidencyjnych: 49/1, 49/2, 49/3, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8, 49/9, 49/10, 49/11, 49/12, 49/13, 49/14, 49/15, 49/16, 49/17, 49/18, 49/19, 49/20, 49/21, 49/22, 49/23, 49/24, 49/25, 49/26, 49/27, 49/28, 49/29, 49/30, 49/31, 49/32, 49/33, położone w obrębie ewidencyjnym Nowieczek wraz z całością dokumentacji planistycznej została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 10 czerwca 2013 roku.

Powyższą uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) i art. 20 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Miasta i Gminy Dolsk Nr XVIII/13/12 z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o numerach ewidencyjnych 25/4 i 25/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Nowieczek oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowo-letniskowej w części obejmującej działki o numerach ewidencyjnych: 49/1, 49/2, 49/3, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8, 49/9, 49/10, 49/11, 49/12, 49/13, 49/14, 49/15, 49/16, 49/17, 49/18, 49/19, 49/20, 49/21, 49/22, 49/23, 49/24, 49/25, 49/26, 49/27, 49/28, 49/29, 49/30, 49/31, 49/32, 49/33, położone w obrębie ewidencyjnym Nowieczek.

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

Organ nadzoru stwierdza, że dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w planie symbolami MN1 i MN2, nie dopełniono obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w ten sposób, że nie określono dla nich dopuszczalnej wysokości oraz geometrii dachów budynków mieszkalno – letniskowych.

Podobnie jak w ww. przypadku, dla terenów zabudowy mieszkaniowo – letniskowej, oznaczonych w planie symbolami MN/ML1 – MN/ML4, nie określono natomiast dopuszczalnej wysokości oraz geometrii dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Parametry te zostały ustalone odrębnie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych (na terenach MN1 i MN2) oraz dla budynków mieszkalno – letniskowych (na terenach MN/ML1 – MN/ML4). Należy jednakże podkreślić, że nie jest możliwe analogiczne zastosowanie ustaleń odnośnie parametru wysokości i geometrii dachów pomiędzy budynkami mieszkalnymi i budynkami mieszkalno – usługowymi ze względu na, jak powyżej wskazano, literalne ustalenie w planie tych parametrów wyłącznie dla budynków mieszkalnych na terenach MN1 i MN2 (§ 15 pkt 1 lit. e i lit. f uchwały) oraz wyłącznie dla budynków mieszkalno – letniskowych na terenach MN/ML1 -MN/ML4 (§ 15 pkt 2 lit. e i lit. f uchwały). Ponadto zauważyć trzeba, że przepisy 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.), znajdujące zastosowanie na etapie projektowania inwestycji i wydania pozwolenia na budowę, wyraźnie rozróżniają budynki rekreacji indywidualnej (a więc, w potocznym znaczeniu, budynki letniskowe - służące okresowemu wypoczynkowi) od innych rodzajów budynków, w tym budynków mieszkalnych.

Zauważyć dodatkowo należy, że na mocy § 11 pkt 1 lit. a uchwały, zarówno na terenach MN1 i MN2, jak i MN/ML1 – MN/ML4, dopuszczono lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno – letniskowych, co oznacza, że na terenach MN1 i MN2 możliwe jest sytuowanie także budynków mieszkalno – letniskowych, a na terenach MN/ML1 -MN/ML4 – także budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

W świetle powyższych okoliczności brak wyznaczenia w omawianym planie parametrów wysokości oraz geometrii dachów dla budynków mieszkalno – letniskowych na terenach MN1 i MN2 oraz dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach MN/ML1 - MN/ML4 - skutkuje naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy.

Zasadę sporządzania planu, określoną w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy naruszono ponadto poprzez brak określenia wysokości i geometrii dachów dla budynków gospodarczych, wiat i altan, dopuszczonych na terenach MN/ML1 – MN/ML4 w § 15 pkt 2 lit. m uchwały.

Zaznaczyć należy, że brak konieczności uzyskania pozwolenia na budowę niektórych rodzajów obiektów budowlanych, takich jak wiaty czy altany, nie zwalnia z obowiązku ustalenia dla nich w planie wszystkich parametrów, którymi się charakteryzują – w zależności od swojej specyfiki.

Reasumując: obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy, 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 w przedmiotowym planie różnych rodzajów zabudowy kubaturowej rodzi więc obowiązek ustalenia dla każdego z nich parametrów określonych w art.15 ust. 2 pkt 6 ustawy i § 4 pkt 6 rozporządzenia - także w odniesieniu do wysokości zabudowy i geometrii dachów.

Wskazuję ponadto na niejednoznaczne przeznaczenie terenów MN1 i MN2 oraz MN/ML1 – MN/ML4 w kontekście dopuszczenia, w cytowanym § 11 pkt 1 lit. a uchwały, zabudowy mieszkalno – letniskowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach mieszkalno – letniskowych.

Biorąc pod uwagę odmienny charakter, w tym sposoby użytkowania, jak też uwarunkowania towarzyszące lokalizacji zabudowy letniskowej (ze swej natury sytuowanej na terenach mających sprzyjać wypoczynkowi) i zabudowy typowo mieszkaniowej (przeznaczonej do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i łączącej się z terenami zurbanizowanymi bądź przeznaczonymi do zurbanizowania) należy poddać w wątpliwość dopuszczenie tych dwóch rodzajów zabudowy w ramach tego samego terenu w planie miejscowym. Należy mieć także na względzie, pozostające nie bez znaczenia na etapie projektu budowlanego, przytoczone powyżej rozróżnienia pomiędzy budynkami mieszkalnymi, a budynkami rekreacji indywidualnej, jakich dokonuje się 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.).

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

WZ. Wojewody Wielkopolskiego
(-) Przemysław Pacia