



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 lipca 2013 r.

Poz. 4495

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.369.2013.7 **WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 12 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 XXXIX/210/2013 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 3 czerwca 2013 r. roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedle „Młodych” w Krzywiniu - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXXIX/210/2013 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 3 czerwca 2013 r. roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedle „Młodych” w Krzywiniu została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 13 czerwca 2013 roku.

Powyższą uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) art. 20 i 27 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 Miejskiej Krzywinia Nr XXI/105/2012 z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedle „Młodych” w Krzywiniu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krzywiń zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/401/2002 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 12 września 2002 r.

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

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) 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. Ww. przepis został wprowadzony ą 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) i ł w życie z dniem 21 października 2010 r.

Ze względu na fakt, że przedmiotowy plan został wywołany uchwałą Rady Miejskiej Krzywinia nr XXI/105/2012 z dnia 28 marca 2012 r., w stosunku do niego mają zastosowanie przepisy wprowadzone ww. ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przepisem wykonawczym dla art. 15 ust. 2 pkt 6 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”.

Zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 lit. a, § 7 ust. 2 pkt 4 lit. b oraz § 7 ust. 3 pkt 4 lit. b uchwały, na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług i zabudowy usług z prawem wprowadzenia funkcji mieszkaniowej, oznaczonych symbolami „2MN”, „5MN”, „6MN”, „8MN” - „10MN”, „1MN/U”, „4MN/U”, „7MN/U”, „11MN/U” i „3U/MN”, dopuszczono na działce budowlanej sytuowanie jednego budynku gospodarczo – garażowego lub jednego garażowego i jednego gospodarczego ustalając zarazem wysokość zabudowy i geometrie dachu tylko dla budynków gospodarczo – garażowych, czym naruszono cytowane przepisy art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia.

Organ nadzoru wyjaśnia, że 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 wskazanym przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie w przedmiotowym planie zabudowy na wskazanych terenach rodzi więc obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w tym wysokości zabudowy i geometrii dachów.

Ponadto organ nadzoru stwierdza sprzeczność zapisów uchwały pomiędzy § 7 ust. 2 pkt 8 lit. a, w którym dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych sytuowanych na terenach oznaczonych symbolami „1MN/U”, „4MN/U”, „7MN/U” i „11MN/U” ustalono maksymalną wysokość zabudowy odpowiednio na poziomie 10,00 m i 12,00 m a § 7 ust. 2 pkt 11 lit. a tiret drugi i § 7 ust. 2 pkt 11 lit. b tiret drugi, w których dla tej samej zabudowy ustalono wysokość kalenicy odpowiednio do 9,50 m i 10,00 m. w opinii organu nadzoru rozbieżności w ustalonych wysokościach zabudowy mogą utrudnić wydanie pozwolenia na budowę i uniemożliwić wnioskodawcy realizację określonego zamierzenia budowlanego.

W § 7 ust. 4 pkt 15 uchwały, dla terenu usług w zakresie sportu, rekreacji i turystyki, oznaczonych symbolem „13US”, ustalono zakaz wtórnego podziału.

Należy podkreślić, że podział 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 2010 r. Nr 102 poz. 651 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 268 poz. 2663) i rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 09 listopada 2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z 2011 r. Nr 263 poz. 1572). 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, kompetencje rady gminy nie przyznają jej uprawnienia do tego, aby w formie uchwały określać zasady i warunki podziału geodezyjnego nieruchomości oraz wprowadzać w tym względzie zakazy i nakazy. Wskazać należy, że o dopuszczalności podziału rozstrzyga wójt, burmistrz albo prezydent miasta w decyzji administracyjnej (art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Podział kompetencji pomiędzy organ uchwałodawczy i wykonawczy gminy oznacza w szczególności, że rada nie jest uprawniona do udzielania w swych uchwałach wytycznych wiążących wójta, burmistrza albo prezydenta miasta przy wykonywaniu ich ustawowych kompetencji, chyba że inaczej stanowi przepis szczególny. Rzeczą organu wykonawczego gminy 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 ustawy o gospodarce

nieruchomościami, bowiem brak w tym zakresie kompetencji rady gminy (por. wyrok NSA z dnia 20 stycznia 2011 r., 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.

Ponadto organ nadzoru wskazuje, że w § 7 ust. 4 pkt 17 uchwały, ustalając dostępność komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem „13US” omyłkowo podano symbol „24KDI” zamiast „24KDd”. Uchybienie to nie utrudnia interpretacji zapisów planu w tym zakresie.

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 Wielkopolski
(-) Przemysław Pacia
Wicewojewoda Wielkopolski