

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być skarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w

terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek

4433

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN.LE.3.0911- 277/10 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 21 października 2010 r.

Na podstawie art. 91 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami)

orzekam

nieważność uchwały Rady Miejskiej Kościana Nr XLIII/448/10 z dnia 16 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Naclawską, ul. Wyzwolenia i torami PKP, w całości - ze względu na istotne naruszenie prawa.

UZASADNIENIE

W dniu 16 września 2010 r. Rada Miejska Kościana podjęła uchwałę Nr XLIII/448/10 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Naclawską, ul. Wyzwolenia i torami PKP.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu dnia 28 września 2010 r.

Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem powyższej uchwały, stwierdził co następuje:

Uchwała Rady Miejskiej Kościana Nr XLIII/448/10 z dnia 16 września 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Naclawską, ul. Wyzwolenia i torami PKP została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uchwały XVIII/178/08 Rady Miejskiej Kościana z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Naclawską, ul. Wyzwolenia i torami PKP.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. Przepis ten znajduje uszczegółowienie w §4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego (Dz. U. Nr 163, 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.

W odniesieniu do przedmiotowego planu stwierdzam, że dla terenów oznaczonych w planie symbolem 2 MN nie wyznaczono linii zabudowy dla dopuszczalnej lokalizacji budynków pomocniczych, o których mowa w §9 ust. 4 oraz dla części terenów 5 MN – wokół sięgacza drogi 8 KDW.

Brak wyznaczenia linii zabudowy stanowi naruszenie zasad sporządzania planu określonych w wyżej cytowanym przepisie ustawy i rozporządzenia.

Zgodnie z §4 pkt 9 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) „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać m.in. wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych”.

W przedmiotowym planie miejscowym stwierdzam brak ustalenia normatywu dotyczącego miejsc parkingowych w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem 1 U.

Zapisy §4 dopuszczające „w granicach poszczególnych działek sytuowanie miejsc parkingowych” jak również ustalenia §8 ust. 1 pkt 2 określające przeznaczenie uzupełniające m.in. jako parkingi, nie określają w sposób wyczerpujący wymaganej rozporządzeniem ilości miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych.

Zgodnie z §8 ust. 2 rozporządzenia „na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazew-

nictwo i oznaczenie umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego”.

W odniesieniu do przedmiotowego miejscowego planu stwierdzam naruszenie powyższej zasady.

W §8 ust. 3 pkt 1 ustalono „nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – odpowiednio 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną 7 KDW, 8 KDW i drogą publiczną 10 KDD...”. Na rysunku planu natomiast, nieprzekraczalna linia zabudowy w stosunku do drogi 10 KDD w części pokrywa się z linią rozgraniczającą tej drogi.

Podobnie sytuacja wygląda w odniesieniu do terenów 3MN, dla których ustalenia §10 ust. 2 pkt 1 wskazują, że „obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających z sięgaczem drogi wewnętrznej 7 KDW”. Na rysunku planu natomiast, na wysokości placu do zawracania, linia zabudowy jest styczna do linii rozgraniczającej drogę.

Ustalenia §12 ust. 2 pkt 1 dotyczące terenów 5 MN określają „obowiązującą linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną 8 KDW”. Na rysunku planu brak natomiast linii zabudowy wokół wyznaczonego placu do zawracania, stanowiącego część drogi 8 KDW.

W §9 ust. 4 na terenach 2 MN dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych w głębi działek, dla których w części tekstowej uchwały, obowiązującą linię zabudowy wyznaczono „w odległości 5,0 m od ciągu pieszo jezdnego znajdującego się poza terenem opracowania”. Na rysunku planu nie wyznaczono przedmiotowej linii zabudowy, co powoduje wątpliwości interpretacyjne i stanowi naruszenie zasad sporządzania planu, określonych w §8 ust. 2 rozporządzenia.

Zakres ustaleń możliwych do regulacji w planie miejscowym został określony w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy. Zatem ustalenie zawarte w §22 ust. 2 uchwały: „koszty likwidacji ewentualnych kolizji z sieciami ponosi inwestor”, nie mieści się w zakresie ustaleń dopuszczonych ustawą i stanowi naruszenie zasad sporządzania planu.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy w planie określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Uszczegółowienie tego przepisu stanowi §4 pkt 8 rozporządzenia, który stanowi, że ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać okre-

ślenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

W rozdziale 8 uchwały określono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

W ustaleniach tych niepoprawnie przywoływane są pojęcia scalenia lub podziału i scalenia nieruchomości.

Przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zmianami) przewidują takie postępowania jak podział nieruchomości (art. 92 i dalsze), połączenie i podział nieruchomości (art. 98 b), scalenie i podział nieruchomości (art. 101 i dalsze).

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie traktuje o „możliwości scalania działek z działkami sąsiednimi w jedną nieruchomość gruntową” czy „podziale i scaleniu nieruchomości do uzupełnienia działek sąsiednich”.

Błędnie wprowadzone w uchwale terminy mogą spowodować wątpliwości interpretacyjne oraz przyczynić się do wydania wadliwych decyzji administracyjnych.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym naruszenie „zasad sporządzania” jak i „trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” pozwala na stwierdzenie nieważności takiej uchwały. W przypadku naruszenia zasad sporządzania planu naruszenie nie musi mieć charakteru istotnego oznacza to, że każde naruszenie zasad sporządzania planu skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały w całości lub w części (wyrok NSA W-wa z 25.05.2009 r. II OSK 1778/08).

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być skarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek