



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 26 października 2015 r.

Poz. 6030

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.353.2015.21 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 21 października 2015 r.

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

orzekam

nieważność uchwały Nr XII/92/2015 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 21 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży - **ze względu na istotne naruszenie prawa.**

Uzasadnienie

Uchwała Nr XII/92/2015 (dalej uchwałą) Rady Miejskiej w Chodzieży została podjęta na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 25 września 2015 r.

Dokonując oceny legalności uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje:

W § 4 ust. 4 uchwały, zawarto ustalenia, że „w przypadku nowej budowy, *poza obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się tylko elementy budynku takie jak okapy, wykusze i detale architektoniczne kondygnacji usytuowanych nad kondygnacją zlokalizowaną na poziomie terenu, z zakazem realizacji na poziomie terenu elementów niezaliczanych do kubatury, takich jak schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, studzienki przy oknach piwnicznych oraz inne urządzenia związane z budynkiem*”. W § 4 ust. 6 uchwały ustalono, że „*jeżeli maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została w linii rozgraniczającej ulicę, w przypadku nowej budowy przy linii rozgraniczającej ulicę, mają zastosowanie ustalenia ust. 4, chyba że z uchwały wynika inaczej*”.

W kontekście powyższych ustaleń zakwestionować należy wyznaczenie na rysunku planu miejscowego części obowiązujących oraz maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, które zostały wyznaczone w liniach rozgraniczających ulicę i pokrywających się z granicą obszaru objętego planem (dot. terenów oznaczonych jako MN19, MN18, U19, MN/MW3, MW/U2 – mu2, MW/U21 - u). W związku z dopuszczeniem wysunięcia poza te linie niektórych elementów budynku stwierdzić należy przekroczenie właściwości organu sporządzającego plan w zakresie zawarcia w planie ustaleń odnoszących się do terenu znajdującego się poza obszarem objętym planem wyznaczonym przez Radę Miejską w Chodzieży w *uchwale nr XXXIV/298/2013 z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży.*

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), w planie miejscowym określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej, oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

W § 11 ust. 1 pkt 1 lit. d oraz § 11 ust. 1 pkt 2 lit. d uchwały, omyłkowo zawarto ustalenia dotyczące terenu MN7 zamiast terenu MW7, tym samym nie ustalając dla niego wskaźników wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy.

Dodatkowo należy wskazać, że zgodnie z przytoczonym fragmentem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy należy określić jako „wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”. W omawianej uchwale w § 11 ust. 1 minimalna i maksymalna intensywność zabudowy została określona jako „procentowy wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków, w obrysie kondygnacji znajdujących się na poziomie terenu, w odniesieniu do powierzchni działki lub nieruchomości” co stanowi niedozwoloną modyfikację definicji ustawowej.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, do czego odnoszą się także przepisy § 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587, zwanym dalej rozporządzeniem), na mocy których ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać m. in. określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania.

W ustaleniach omawianego planu, odnoszących się do terenów zabudowy usługowej (oznaczonej symbolem U14), w § 14 pkt 4 uchwały ustalono w szczególności przeznaczenie dla „z *abudowy usługowej, z dopuszczalną lokalizacją mieszkania, z wyłączeniem usług wytwórczych i generujących znaczący ruch samochodowy*”, nie definiując w uchwale jakiego rodzaju usługi kwalifikować mogą się jako generujące taki ruch, czy też nie określając w wymierny sposób pojęcia „znaczący”. Mając na względzie, iż taka terminologia nie wywodzi się wprost z przepisów odrębnych, stwierdzić należy, że tak sformułowane i niedoprecyzowane zapisy planu powodują naruszenie zasad sporządzenia planu w zakresie regulowanym przepisem art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy oraz § 4 pkt 1 rozporządzenia, w odniesieniu do zasad zagospodarowania terenów.

W § 4 ust. 5 ustalono, że „maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich budynków i ich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, lokalizowanych na działce. Poza maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną po obrysie budynku mogą być umieszczone elementy osłonowe termoizolacji budynku oraz elementy niezaliczane do kubatury brutto.” Dodatkowo należy podkreślić, że na rysunku omawianego planu, maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zostały w wielu przypadkach wyznaczone bezpośrednio przy granicy nieruchomości. Należy wskazać, że przyjęcie w przepisach prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dopuszczenia przekroczenia maksymalnej linii zabudowy wyznaczonej na granicy działki przez ww. elementy budynku może budzić wątpliwości interpretacyjne na etapie formułowania przez inwestora wniosku zgłoszenia lub pozwolenia na budowę, w zakresie dorozumianego prawa dysponowania (sąsiednim) terenem na cele budowlane, a przez to stanowić źródło poważnych konfliktów i nieporozumień między sąsiedzkich.

Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587, zwanego dalej rozporządzeniem) na rysunku planu stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z tekstem planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń.

W odniesieniu do przedmiotowego planu stwierdzam, że ww. przepis rozporządzenia naruszono w ten sposób, że na rysunku planu wskazano tereny oznaczone symbolami „m1”, „m2”, „mu1”, „mu2”, „mn1”, „mn2”, „mw1”, „mw2” i „u”, które zgodnie z § 3 ust. 3 uchwały stanowią „funkcjonalne wydzielenie terenów”. W legendzie dołączonej do rysunku planu nie zawarto objaśnienia powyższych oznaczeń.

Ponadto wskazuję, że sposób redakcji przepisów planu, określonych w §14 pkt 3 lit. b i c uchwały, utrudnia odczyt normy prawnej i zawartych w niej ustaleń odnoszących się do warunków i wskaźników zabudowy na terenie U13.

W związku z powyższym 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 daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

WZ. Wojewody Wielkopolskiego
(-) Dorota Kinal
Wicewojewoda Wielkopolski