



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 1 grudnia 2014 r.

Poz. 6436

### **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.454.2014.20 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 26 listopada 2014 r.

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

#### **orzekam**

nieważność uchwały Nr XXXVI/294/2014 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 23 października 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świąciechowa oznaczonego na załączniku graficznym granicami opracowania planu – ze względu na istotne naruszenie prawa.

#### **Uzasadnienie**

Rada Gminy Świąciechowa dnia 23 października 2014r. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świąciechowa oznaczonego na załączniku graficznym granicami opracowania planu.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 29 października 2014 roku.

Uchwałę podjęto na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594 ze zmianami) oraz uchwały Nr XIV/113/2012 z dnia 27 kwietnia 2012r. Rady Gminy Świąciechowa w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świąciechowa, oznaczonego na załączniku graficznym granicami opracowania planu.

#### **Dokonując oceny legalności przedłożonej do oceny uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje:**

Zgodnie art. 17 pkt 6 lit. b tiret drugie ustawy, projekt planu podlega uzgodnieniu z organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych w tym w myśl art 21 ust. 2 pkt 28 ustawy z dnia 03 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2013 r. poz. 1393 ze zm.), z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego do zadań i kompetencji, którego należy wykonywanie funkcji organu administracji lotniczej i nadzoru lotniczego, określonych w ustawie, oraz funkcji władzy lotniczej w rozumieniu umów i przepisów międzynarodowych, w tym związanych z regulacją rynku usług lotniczych, a w szczególności m.in. uzgadnianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminach, na terenie których przewiduje się lokalizację nowego lub modernizację istniejącego lotniska oraz lotniczych urządzeń naziemnych.

Stwierdzam brak dowodów potwierdzających przekazanie projektu planu do uzgodnienia Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Wyjaśniam, że na terenie gminy Świąciechowa częściowo usytuowane jest cywilno - sportowe Lotnisko Leszno – Strzyżewice. Ponadto obszar objęty opracowaniem planu w całości położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających tego lotniska.

Biorąc pod uwagę powyższe należy uznać, że brak wystąpienia przez organ sporządzający plan o uzgodnienie projektu planu do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego w związku z naruszeniem przepisów art. 17 pkt 6 lit. b tiret drugie ustawy, stanowi istotne naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego.

W odniesieniu do zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzam co następuje.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

Stwierdzam naruszenie ww. przepisów w związku z brakiem jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami "1.P/S" - "16.P/S", które w § 14 ust. 5 pkt 6 lit a oraz b, § 14 ust. 6 pkt 6 lit a oraz b i § 14 ust. 7 pkt 6 lit a oraz b uchwały, przeznaczono pod zabudowę budynkami magazynowo – składowymi, obiektami obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych oraz obiektami obsługi komunikacji kołowej.

Należy podkreślić, że zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (tj. w myśl art 4 pkt 6 ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 ze zm., ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych) dokonuje się w planie miejscowym stąd też akt ten powinien w sposób niebudzący wątpliwości określać tereny objęte taką zmianą. W omawianym planie tereny oznaczone symbolem "1.P/S" - "16.P/S" przeznaczone zostały jednocześnie pod funkcje rolnicze (zabudowa obiektami obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych) jak i pozarolnicze (zabudowa budynkami magazynowo – składowymi oraz obiektami obsługi komunikacji kołowej) umożliwiając tym samym wariantowy wybór przyszłego przeznaczenia tych terenów bądź też realizację tych funkcji jednocześnie. Tym samym Rada Gminy dopuszczając na terenach budowlanych działalność rolniczą oraz na terenach rolniczych zabudowę o charakterze produkcyjnym i usługowym nie rozstrzyga jednoznacznie o tym czy dany teren jest terenem rolnym czy też przeznaczonym na cele nierolnicze. Co istotne w przypadku ww. terenów nieczytelność ustaleń planu pogłębia dodatkowo fakt, iż część graficzna planu nie odzwierciedla w pełni jego części tekstowej tj. nie wskazuje, że na przedmiotowych terenach dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze rolniczym, która w żaden sposób nie jest związana oraz nie uzupełnia funkcji produkcyjnej. Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, że prowadzenie działalności produkcyjnej oraz usługowej wymuszając konieczność wystąpienia o wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej wyklucza zarazem rolnicze użytkowanie terenów nią objętych.

Biorąc pod uwagę powyższe należy uznać ww. zapisy planu miejscowego za wadliwe, albowiem nie ustalają one w sposób jednoznaczny z chwilą wejścia w życie planu przeznaczenia terenów oznaczonych wskazanymi symbolami. Przeznaczenie terenów zostało w tym przypadku uzależnione od woli podmiotu innego niż gmina. Należy zwrócić uwagę również na fakt, że wskazane rodzaje funkcji a w konsekwencji ustalone dla tych funkcji sposoby kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i ładu przestrzennego są zupełnie odmienne i wykluczają się wzajemnie, a co a za tym idzie nie dają możliwości przewidzenia w jaki sposób będzie kształtowało się przyszłe zagospodarowanie kwestionowanych terenów. Sformułowanie w ten sposób ustaleń planu stwarza stan niepewności co do ostatecznego przeznaczenia terenów nie tylko w stosunku do właścicieli nieruchomości objętych tym planem, ale także właścicieli nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z obszarem objętym planem. Tymczasem określone w planie miejscowym przeznaczenie terenu powinno być jednoznaczne i nie może budzić wątpliwości co do sposobu zagospodarowania danego terenu już z chwilą wejścia planu w życie (por. wyrok NSA z 08 sierpnia 2012 r. sygn. akt II OSK 1334/12).

Zaznaczyć należy, że akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy, musi spełniać szereg ustawowych wymogów. Zawarte w nim normy, poprzez swoją budowę, winny zapewnić jednoznaczność w ich odbiorze przez wszystkich adresatów jego zapisów, jak również gwarantować wysoki stopień przewidywalności skutków realizacji tych zapisów.

Stwierdzić należy zatem, że tak sformułowane ustalenia skutkujące brakiem możliwości jednoznacznego i precyzyjnego określenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów powodują

naruszenie zasad sporządzenia planu w zakresie regulowanym przepisem art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 1 rozporządzenia.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), 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 § 14 ust. 2 pkt 1 lit. e uchwały, na terenie oznaczonym symbolem "2MN/U/RU, dopuszczono rozbudowę, nadbudowę i przebudowę w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania istniejących obiektów i umożliwiono rozszerzenie prowadzonej działalności w ramach istniejącej funkcji bez negatywnego oddziaływania na środowisko pomijając zarazem ustalenie parametrów zabudowy dla tych istniejących obiektów, które nie stanowią zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej bądź garażowej t.j. np. dla funkcjonującego na tym terenie Zakładu Chemicznego P. Paprocki będącego producentem klejów przemysłowych i budowlanych oraz wodnych dyspersji.

Nadmieniam ponadto, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 rozbudowy istniejącej zabudowy na wskazanym terenie rodzi więc obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy.

W myśl § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego, na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń.

Stwierdzam naruszenie ww. przepisów w zakresie braku spójności pomiędzy ustalonym w § 8 uchwały, przeznaczeniem poszczególnych terenów a ustalonymi w treści uchwały zasadami zabudowy i zagospodarowania tych terenów. Dotyczy to:

- "terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy związanej z obsługą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich" (symbole "1.MN/U/RU" - "3MN/U/RU"), na których dopuszczono wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową oraz gospodarczą i garażową;
- "terenów zabudowy usługowej oraz zabudowy związanej z obsługą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich" (symbole "4.U/RU" i "5U/RU"), na których dopuszczono jedynie zabudowę usługową, gospodarczą i garażową;
- "terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów" (symbole "8.P/S" - "16.P/S"), na których umożliwiono budowę budynków magazynowo – składowych, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej.

W § 14 ust. 5 uchwały, zawarto zapis, że ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami "8.P/S" - "10.P/S" są możliwe do realizacji dopiero po wykonaniu "zadania objętego jednostką 39.KDS, ze względu na warunek dostępności komunikacyjnej".

Natomiast w § 18 ust. 3 pkt 4 lit. c uchwały, ustalono nakaz "podłączenia posesji do sieci kanalizacji sanitarnej niezwłocznie po jej wybudowaniu i uruchomieniu, co wiąże się z nakazem likwidacji tymczasowych zbiorników bezodpływowych".

Stwierdzić należy, że zamieszczenie ww. zapisów, określających kolejność podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze planu miejscowego, wskazujących termin, w którym właściciele nieruchomości są zobowiązani do podłączenia posesji do sieci kanalizacji sanitarnej oraz nakazujących likwidację zbiorników bezodpływowych, stanowi przekroczenie zakresu zagadnień, które winien obejmować plan miejscowy. Wskazany zakres został określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a jego przekroczenie stoi w sprzeczności z celem uchwalania planów, określonym w przepisach art. 4 ust. 1 i art. 14 ust. 1 ww. ustawy. Zgodnie z tymi przepisami ustalenia planu winny ograniczać się do ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Ponadto zwracam uwagę, że zapis § 14 ust. 5 uchwały, stoi w sprzeczności z ustaleniami § 14 ust. 5 pkt 1 lit. d uchwały, określającymi dostępność komunikacyjną ww. jednostek terenowych do czasu realizacji zadania inwestycyjnego objętego jednostką o symbolu "39.KDS". Natomiast żaden z obowiązujących przepisów prawa nie nakazuje właścicielowi nieruchomości likwidacji zbiornika bezodpływowego po podłączeniu nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej.

Ponadto zwracam uwagę, że w treści uchwały pominięto fakt, iż obszar objęty planem miejscowym położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 ("Zbiornik Międzymorenowy Leszno") chronionego na podstawie przepisów art. 98 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.) oraz art. 38 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 ze zm.).

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

Mając na uwadze powyższe stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały stało się konieczne i w pełni uzasadnione.

#### **Pouczenie**

**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.**

Wojewoda Wielkopolski

( - ) Piotr Florek