



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 października 2014 r.

Poz. 5344

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.393.2014.21 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 8 października 2014 r.

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

orzekam

nieważność uchwały Nr XXX/368/2014 Rady Miejskiej w Krzyżu Wlkp. z dnia 29 sierpnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzyż Wlkp. w rejonie ulic Staszica i Sikorskiego - **ze względu na istotne naruszenie prawa.**

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXX/368/2014 Rady Miejskiej w Krzyżu Wlkp. z dnia 29 sierpnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzyż Wlkp. w rejonie ulic Staszica i Sikorskiego (dalej uchwała) została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 8 września 2014 r.

Dokonując oceny legalności uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje:

W dniu 21 października 2010 r. weszła w życie ustawa 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). Na mocy art. 4 ust. 2 tej ustawy do planów miejscowych oraz studiów, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu lub studium, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ww. ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. W przypadku przedmiotowego planu uchwałę o przystąpieniu do jego sporządzenia podjęto w dniu 27 lutego 2007 r., a zatem zastosowanie znajdują przepisy dotychczasowe.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm., zwanej dalej ustawą),

w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych *zasadach zagospodarowania* a, 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 odniesieniu do omawianego planu stwierdzam, że w § 8 pkt 1 lit j, pkt 2 lit. m oraz pkt 3 lit. k uchwały, dla terenów usług, oznaczonych symbolami „U1”, „U2” i „U3”, dopuszczono alternatywne przeznaczenie terenów tj. w przypadku rezygnacji z realizacji zabudowy usługowej prawo „zmiany funkcji na zieleń urządzonej”.

Stwierdzić należy zatem, że tak sformułowane ustalenia w związku z brakiem jednoznacznie ustalonego przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów powodują naruszenie zasad sporządzenia planu w zakresie regulowanym przepisem art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy oraz § 4 pkt 1 rozporządzenia.

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.

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. Ponadto w przypadku terenu oznaczonego symbolem „U1” uchwałodawca dopuszczając możliwość jego przeznaczenia pod funkcje zieleni urządzonej nie wskazał, które ustalenia uchwały będą miały zastosowanie (§ 9 pkt 1 uchwały, dotyczący terenu „ZP1” czy też § 9 pkt 2 uchwały, zawierający ustalenia dla terenu „ZP2”). Sformułowanie w ten sposób ustaleń planu stwarza stan niepewności co do ostatecznego przeznaczenia terenów nie tylko w stosunku do właścicieli nieruchomości objętych planem, ale także właścicieli nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z obszarem objętym planem. Tymczasem określone w planie miejscowym przeznaczenie terenu powinno być jednoznaczne, tym samym nie może budzić wątpliwości, co do sposobu zagospodarowania danego terenu już z chwilą wejścia planu w życie. W związku z powyższym należy uznać, że ustalenie dla terenów dwóch alternatywnych przeznaczeń skutkujących brakiem możliwości jednoznacznego i precyzyjnego określenia funkcji terenów po wejściu w życie planu miejscowego stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

Zwracam również uwagę na niezrozumiały zapis § 9 pkt 2 lit. f uchwały, ustalający dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem „ZP2”, prawo zamiany funkcji na zieleń urządzonej – powiększenie terenu oznaczonego na rysunku symbolem „ZP1”. W kontekście ww. zapisów uchwały wątpliwości interpretacyjne budzi sposób rozumienia wspomnianej „zamiany funkcji” tj. czy w konsekwencji przeznaczenia terenu na powiększenie terenu „ZP1” zastosowanie dla niego mają ustalenia § 9 pkt 1 uchwały, dotyczący terenu „ZP1” czy też wciąż § 9 pkt 2 uchwały, odnoszące się do terenu „ZP2”. Należy nadmienić, że niejednoznaczność tych zapisów może wprowadzić w błąd organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę min. w kwestii umożliwienia realizacji zabudowy na przedmiotowym terenie, która to została dopuszczona na terenie oznaczonym symbolem „ZP1” i zakazana na „ZP2”.

Na podstawie 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. 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*.

W § 7 pkt 1 lit. f uchwały, dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem „MW1”, dopuszczono realizację dwóch budynków gospodarczych lub gospodarczo - garażowych nie wyznaczając zarazem dla nich maksymalnej wysokości zabudowy oraz geometrii dachów, czym naruszono cytowane przepisy art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia. Należy podkreślić, iż zawarty w § 7 pkt 1 lit. f uchwały, nakaz dostosowania gabarytów tych obiektów do sąsiadujących budynków gospodarczych historycznych nie może być traktowany jako obowiązujące ustalenie planu w tym zakresie.

Ponadto w § 7 pkt 2 lit. e uchwały, dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem „MW2”, ustalono prawo do rozbudowy budynków gospodarczych o powierzchnię nie większą niż 10% ich istniejącej powierzchni zabudowy nie wyznaczając również dla tych obiektów maksymalnej wysokości zabudowy oraz geometrii dachów, czym naruszono ww. przepisy.

Nadmieniam, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy, a więc m. in. parametrów zabudowy, pozostaje uzależniony od warunków faktycznych panujących w terenie. Oznacza to, że plan miejscowy musi zawierać ustalenia, o których mowa we wskazanym przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie w przedmiotowym planie ww. rodzajów zabudowy rodzi więc obowiązek ustalenia dla każdego z nich parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w tym maksymalnej wysokości i geometrii dachów.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

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