



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 lutego 2017 r.

Poz. 1192

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.110.2017.22 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 7 lutego 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.)

orzekam

nieważność uchwały nr XX/189/2016 Rady Miejskiej w Krzyżu Wlkp. z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łokacz Mały - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwałę nr XX/189/2016 Rada Miejska w Krzyżu Wlkp. podjęła na sesji 29 grudnia 2016 r. Jako podstawę prawną uchwały powołano: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579).

Uchwałę doręczono Wojewodzie Wielkopolskiemu 9 stycznia 2017 r.

Dokonując oceny legalności przedłożonej do oceny uchwały, w odniesieniu do zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego, 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 (zwanej dalej: „ustawą”), 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. 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 § 10 pkt 1 uchwały, na terenie urządzeń elektroenergetyki, oznaczonym symbolem „E”, dopuszczono m.in. realizację budynku pomijając zarazem określenie linii zabudowy, czym naruszono art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia.

Wyjaśnić należy, 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 we wskazanym przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie w przedmiotowym planie realizacji budynku na wskazanym terenie rodzi więc obowiązek ustalenia dla niego parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w tym linii zabudowy.

Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia na rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z jego tekstem.

Organ nadzoru stwierdza naruszenie ww. przepisu w związku z:

- przeznaczeniem w § 4 ust. 1 pkt 9 uchwały, terenów oznaczonych symbolami „Kx” pod tereny ciągów pieszo-jezdných i opisaniami ich w objaśnieniach do rysunku planu jako tereny ciągów pieszych;
- zamieszczeniem na rysunku planu oznaczenia „wymagane usytuowanie kierunku kalenicy dachu” i pominięciem go w § 5 uchwały, ustalającym obowiązujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (w przypadku terenów oznaczonych symbolami „1MN” i „2MN” nie zawarto w treści planu miejscowego żadnego odniesienia do ww. oznaczenia).

W § 16 ust. 1 pkt 1 uchwały ustalono realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem „KP”.

Wprowadzenie do planu miejscowego ww. ustalenia stanowi przekroczenie dopuszczalnych ustaleń planu miejscowego, określonych w art. 15 ustawy. Powyższe ustalenia stoją w sprzeczności z celem uchwalania planów, określonym w przepisach art. 4 ust. 1 i art. 14 ust. 1 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. Szczegółowy, zamknięty katalog obowiązkowego oraz fakultatywnego zakresu ustaleń planu zawierają natomiast przepisy art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy. Żadne z ww. przepisów nie przyznają radzie gminy kompetencji do decydowania o ogólnodostępności terenu, który nie stanowi drogi publicznej, w drodze planu miejscowego. Ponadto kwestie dostępności terenów regulują przepisy odrębne, w tym z zakresu prawa cywilnego.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że Rada Miejska w Krzyżu Wlkp. wprowadzając do treści planu miejscowego ww. regulacje wykroczyła poza przyznany jej zakres delegacji ustawowej.

Ponadto organ nadzoru zwraca uwagę na:

- ustalenie w § 7 pkt 9 uchwały dla terenów oznaczonych symbolami „1MN” i „2MN” minimalnej liczby miejsc parkingowych przypadających na lokal usługowy w sytuacji, gdy w ustaleniach szczegółowych dla tych terenach w żaden sposób nie odniesiono się do możliwości realizacji na nich lokali usługowych;
- zawarcie w uchwale zapisów dotyczących miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyłącznie dla terenu oznaczonego symbolem „KP” (§ 16 ust. 2 uchwały) w sytuacji, gdy przepisy ustawy zawierają taki obowiązek w odniesieniu do całego obszaru objętego planem miejscowym.

Wątpliwości interpretacyjne budzą natomiast zapisy § 9 pkt 14 i § 11 pkt 6 uchwały, dopuszczające włączenie przyległego terenu „2ZP” jako powierzchni biologicznie czynnej do działek budowlanych położonych na terenach oznaczonych symbolem „MN/U”.

Należy podkreślić, że zgodnie z wymogami cytowanego wyżej art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, dla terenów oznaczonych symbolami „MN/U” w § 9 pkt 11 uchwały ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu na poziomie 20% powierzchni działki budowlanej. Analogicznie dla terenu oznaczonego symbolem „2ZP” § 11 pkt 5 lit. c uchwały, ustalono wartość tego wskaźnika na poziomie 80% powierzchni działki budowlanej. Wyjaśnić należy, że w przypadku realizacji zamierzenia budowlanego na terenie oznaczonym symbolem „MN/U” każdorazowo inwestor będzie musiał dostosować inwestycję do ustalonych w planie miejscowym dla tego terenu parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalone w planie wskaźniki zagospodarowania terenu odnoszą się natomiast do konkretnych terenów funkcjonalnych wyznaczonych na rysunku planu stałymi i niepodlegającym przesunięciu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ponadto przepisy art. 15 ustawy nie przewidują możliwości określenia przeznaczenia terenu jako rezerwy na

konkretny cel tj. poszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej kosztem terenów zieleni urządzonej. 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.

Reasumując należy uznać, że powyższe zapisy mogą budzić poważne wątpliwości interpretacyjne na etapie wydawania pozwolenia na budowę przez organy administracji architektoniczno-budowlanej w kwestiach tak zasadniczych jak przeznaczenie danego terenu jak i możliwość jego zagospodarowania, w tym spełnienia przez inwestora wymogu zachowania ustalonej przepisami uchwały wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. Natomiast akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy, musi spełniać szereg ustawowych wymogów, a zawarte w nim normy, poprzez swoją budowę, winny zapewnić jednoznaczność ich odbioru przez wszystkich adresatów jego zapisów, jak również gwarantować wysoki stopień przewidywalności skutków realizacji tych zapisów.

Mając na względzie powyższe, należało orzec 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.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Zbigniew Hoffmann