

4021

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO NR KN.I.2--4131-1-282/11

z dnia 26 sierpnia 2011 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 z późniejszymi zmianami)

orzekam

nieważność uchwały Nr X/59/2011 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejścia drogowego miasta Książ Wlkp. w ciągu drogi wojewódzkiej wraz z terenami przyległymi oraz terenu położonego we wsi Radoszkowo Drugie – ze względu na istotne naruszenie prawa.

UZASADNIENIE

W dniu 20 czerwca 2011 roku Rada Miejska w Książu Wlkp. podjęła uchwałę Nr X/59/2011 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejścia drogowego miasta Książ Wlkp. w ciągu drogi wojewódzkiej wraz z terenami przyległymi oraz terenu położonego we wsi Radoszkowo Drugie. Uchwała wraz z całością dokumentacji planistycznej została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 29 lipca 2011 roku.

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

Uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

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”.

W opinii organu nadzoru brakuje jednoznacznego przeznaczenia terenu na terenach 2MN/U, 4 MN/U, 13 MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami nieuciążliwymi i działalnością wytwórczą o nieuciążliwym charakterze) gdzie zgodnie z § 18 ust. 2 uchwały jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadzono zabudowę siedliskową oraz na terenach 7 MN/U i 8 MN/U gdzie dopuszczono zabudowę techniczno – produkcyjną, stanowi naruszenie ww. przepisu ustawy.

Wątpliwości w zakresie braku jednoznacznego przeznaczenia terenu budzą również zapisy § 31 ust. 4 uchwały ustalające, że „granice pasa drogowego wyznaczonego w projekcie technicznym drogi doce-

lowo stanowiąc będą granice terenów o funkcjach oznaczonych symbolem: PG, R, KS, MN/U, U/MN”. Z powyższego zapisu można wnioskować, że wyznaczona w planie linia rozgraniczająca teren drogi KDG nie jest ostateczna. W związku z czym możliwe jest przeznaczenie terenów ustalonych w planie pod drogę KDG pod inne funkcje, oznaczone w planie symbolami PG, R, KS, MN/U, U/MN.

Ponadto na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 22 MN/U wprowadzono jako osobne przeznaczenie drogę KDW. Teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną został oddzielony od terenów MN/U orientacyjną linią podziału wewnętrznego, nie określono natomiast linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu.

Ustalenie na jednym terenie, bez ograniczenia linią rozgraniczającą terenów o różnym sposobie zagospodarowania, wzajemnie rozłącznych funkcji – w powyższych przypadkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z funkcją zabudowy siedliskowej

i techniczno – produkcyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z terenami komunikacji drogi wewnętrznej, poza jawną sprzecznością z zapisami ustawy, a w szczególności z przyjmowaniem ładunku przestrzennego za podstawę działań planistycznych (art. 1 ust. 1 ustawy) prowadzi do licznych konfliktów przestrzennych i społecznych związanych z różnym sposobem i intensywnością użytkowania terenów.

Brak jasno zdefiniowanego określenia przeznaczenia terenu w konsekwencji skutkuje brakiem możliwości jednoznacznego odczytu ustaleń planu, który - jako akt prawa miejscowego – winien być sporządzony w sposób pozwalający na jednoznaczne stosowanie jego zapisów, zwłaszcza w kontekście możliwości realizacji określonych inwestycji, w tym uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Nadmienić należy, że sprzeczność z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy w przypadku połączenia w planie wzajemnie rozłącznych funkcji, znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych – rozwiązanie takie zakwestionował m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 04 listopada 2009 r. (Sygn. Akt II SA/Po 383/09).

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy 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 i sposób

ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów”.

W ustaleniach przedmiotowego planu organ nadzoru stwierdził naruszenie powyższego przepisu w odniesieniu do terenów oznaczonych na planie symbolem R- tj. terenów rolniczych.

Zgodnie z § 23 ust. 2 uchwały na terenach 1R, 5R, 14R, 15R, 18R, 19R, 20R „dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych związanych funkcjonalnie z terenem wyłącznie na zapleczu istniejącej zabudowy siedliskowej oznaczonej symbolami 2MN/U, 4 MN/U, 13 MN/U nie dalej niż 50 m od granic zagospodarowania siedliska”.

W dalszych ustaleniach planu brakuje zapisów dotyczących parametrów zabudowy, co stanowi naruszenie ww. przepisu ustawy. Ponadto jeżeli wołą organu sporządzającego plan było dopuszczenie zabudowy na terenach rolniczych w promieniu nie większym niż 50 m od granic zagospodarowania siedliska, należało odpowiednio ograniczyć teren przeznaczony pod inwestycję liniami zabudowy.

Należy zwrócić również uwagę, że z treści mapy wykorzystanej do sporządzenia planu wynika, że na terenach 4 MN/U brakuje istniejącego siedliska, w związku z czym trudno jest odnieść powyższe ustalenia planu do stanu istniejącego.

Zauważyć należy, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy, a więc m. in. parametrów zabudowy, nie jest bezwzględny, jednakże pozostaje uzależniony od warunków faktycznych panujących w terenie. Oznacza to, że plan miejscowy musi zawierać ustalenia, o których mowa w ww. przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie na danym terenie nowej zabudowy bądź rozbudowy istniejących obiektów

poprzez brak wyraźnego zakazu zabudowy (w tym przypadku brak na terenach o przeznaczeniu jednoznacznie związanym z różnymi formami zabudowy), rodzi obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy.

Ponadto wskazuję, że określone w § 8 uchwały niektóre rodzaje przeznaczenia terenu nie są tożsame z objaśnieniami użytymi na załączniku graficznym planu, np.: w tekście planu tereny oznaczone symbolem MN określono jako „tereny zabudowy mieszkaniowej”, natomiast na rysunku planu określono je jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, tereny oznaczone w tekście planu symbolem MN/U określono jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług”, natomiast na rysunku planu określono je jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej z usługami nieuciążliwymi i dopuszczeniem działalności gospodarczej o nieuciążliwym charakterze”.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek