

(U), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz pozostałych terenów, pod inne sprzeczne z ustalonym przeznaczeniem funkcje – m. in. dróg publicznych lub terenów infrastruktury technicznej.

Powyższe ustalenia planu skutkują brakiem możliwości jednoznacznego odczytu podstawowego ustalenia planu jakim jest przeznaczenie terenu. Plan miejscowy - jako akt prawa miejscowego – winien być sporządzony w sposób pozwalający na jednoznaczny odczyt jego zapisów, zwłaszcza w kontekście możliwości realizacji określonych inwestycji na danym terenie. Co więcej, niejasne określenie przeznaczenia terenu wiąże się z brakiem możliwości właściwego określenia wartości nieruchomości.

Powyższe ustalenia planu stanowią naruszenie podstawowej zasady sporządzania planu, określonej w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 10 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przepis ten znajduje uszczegółowienie w § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587, zwanego dalej rozporządzeniem), zgodnie z którym ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać m. in. wskaźniki w zakresie komunikacji (...) w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych”.

W odniesieniu do przedmiotowego planu stwierdzam naruszenie zasady sporządzenia planu w nawiązaniu do ustaleń § 10 oraz § 11 uchwały. W paragrafach tych określono parametry zabudowy i zagospodarowania terenów usług nieuciążliwych – oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

– oznaczonego na rysunku symbolem MW. W ustaleniach planu dotyczących ww. terenów nie określono normatywu dotyczącego ilości miejsc parkingowych – brak tego parametru stanowi naruszenie zasad sporządzenia planu określonych w § 4 pkt 9 rozporządzenia.

Wątpliwości interpretacyjne budzi również zapis § 20 ust. 4 uchwały, w którym "

dopuszcza się lokalizowanie budynków na kilku działkach, o ile w momencie lokalizowania wszystkie należą do jednego właściciela."

Zgodnie z art. 4 ustawy prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 ze zm.) "

każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. "

Zgodnie z art. 3 pkt 11 ustawy Prawo budowlane przez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane "

należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych"

Jak wynika z powyższego, posiadanie prawa własności nie jest wyłącznym warunkiem zabudowy danej nieruchomości. W związku z powyższym stwierdzam, że ustalenia § 20 ust. 4 uchwały, stoją w sprzeczności z aktem prawa wyższego rzędu, tj. w tym przypadku z ustawą Prawo budowlane.

Biorąc powyższe argumenty pod uwagę orzeko- no jak w sentencji.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być skarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek

5585

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO NR KN.I.-7.4131-1-358/11

z dnia 16 listopada 2011 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami)

orzekam

nieważność Uchwały Nr XVIII/196/11 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 11 października 2011 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod dolesienia po północnej stronie ulicy Bukowskiej w Sierosławiu - ze względu na istotne naruszenie prawa.

UZASADNIENIE

Uchwała Nr XVIII/764/10 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 11 października 2011 r. została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 20 października 2011 r.

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

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Podjęta przez Radę Gminy Tarnowo Podgórne Uchwała Nr XVIII/196/11 z dnia 11 października 2011 r. zawiera istotne uchybienia prawa skutkujące stwierdzeniem jej nieważności.

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 2010r. Nr 130, poz. 871). Zgodnie z brzmieniem 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.

Zatem w odniesieniu do zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego, w kształcie obowiązującym przed 21 października 2010 r. stwierdzam, co następuje.

W myśl zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne większość obszaru, na którym uchwalono omawiany plan wchodzi w skład terenów przeznaczonych do zalesień.

Brak natomiast w studium, odnoszących się do ww. terenów zalesień, zapisów świadczących o możliwości dopuszczenia na nich funkcji rolniczej, tak jak ustalono to w planie w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: R/RL oraz R/RL/WS. Zaznaczyć należy, że w studium, dla celów przeznaczenia terenów pod funkcje związane z rolnictwem, wyznaczono obszary o odrębnej od innych symbolice i kolorystyce na rysunku.

W związku z powyższym, zgodność planu ze studium, wymagana przepisem art. 15 ust. 1 ustawy, nie została zachowana.

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 2003r. 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*.

Zasadę sporządzania planu, określoną w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy naruszono w ten sposób, że nie określono linii zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami 1R/RL/WS i 2R/RL/WS, na których dopuszczono lokalizację budynków gospodarczych.

Zauważyć 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 w ww. przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie na danym terenie nowej zabudowy bądź rozbudowy istniejących obiektów rodzi więc obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy *plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000 z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych (...). W szczególności uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadku planów miejscowych, które sporządza się wyłączniw celu przeznaczenia gruntów do zalesień lub wprowadzenia zakazu zabudowy dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000*.

Wprowadzony w § 9 pkt 1 uchwały zakaz lokalizacji budynków pozostaje w sprzeczności z ustaleniami § 13, gdzie dopuszczono lokalizację budynków gospodarczych, co w konsekwencji – poprzez przyjęcie niewłaściwej skali rysunku planu (1:5000) - narusza zasady sporządzenia planu, o których mowa w ww. przepisie art. 16 ust. 1 ustawy.

Wskazuję ponadto na sprzeczność zapisu § 5 pkt 12 uchwały, zgodnie z którym zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem zalesień oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - z ustaleniami planu w zakresie wyznaczenia terenów dróg publicznych, które – w myśl przepisów § 3 ust. 1 pkt 60 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397) - zaliczają się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku

gdy posiadają nawierzchnię twardą i całkowitą długość powyżej 1 km.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być skarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

go w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek

5586

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO NR KN.KO – 3.4131-1-364/11

z dnia 18 listopada 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 ze zm.)

stwierdzam nieważność

nieważność uchwały Nr XIII/83/11 Rady Gminy Słupca z dnia 20 października 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania, wydzierżawiania nieruchomości stanowiących własność Gminy Słupca - ze względu na istotne naruszenie prawa.

UZASADNIENIE

Uchwała Rady Gminy Słupca Nr XIII/83/11 z dnia 20 października 2011 r. została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu dnia 27 października 2011 r.

Uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Mocą uchwały Nr XIII/83/11 z dnia 20 października 2011 r. Rada Gminy Słupca wprowadziła zasady wynajmowania i wydzierżawiania nieruchomości gminnych na okres dłuższy niż 3 lata. Zapisy przedmiotowej uchwały w sposób istotny naruszają przepisy: art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Przytoczony przepis ustanawia zatem zasadę zawierania, wymienionych w nim umów, w drodze przetargu. Odstępstwem od tej zasady jest regulacja zawarta w zdaniu drugim tego przepisu. Unormowanie to

bowiem upoważnia radę do wyrażenia zgody w drodze uchwały na odstąpienie od obowiązku przetargowego przy zawarciu tychże umów.

Należy jednak podkreślić, że wskazana regulacja art. 37 ust. 4 zdanie 2 ustawy nie daje podstaw do działania rady w tym zakresie w sposób generalny, jak to niewątpliwie zrobiła Rada Gminy Słupca w § 2 ust. 2 badanej uchwały. Odstąpienie od zasady przetargowego zawierania umów musi być zawsze traktowane jako wyjątek i nie może być nazwane zasadą. Użyte w art. 37 ust. 4 zdanie 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami sformułowanie: „mogą wyrazić zgodę” jednoznacznie wskazuje, że uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych zindywidualizowanych przypadków wskazanych we wniosku organu wykonawczego.

Powyższe stanowisko potwierdza orzecznictwo sądowe, które pomimo zmiany przepisów ustawy z dniem 5 listopada 2009 r. ustawą o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r. Nr 206, poz. 1590) nadal zachowało, zdaniem organu nadzoru, w tym zakresie swą aktualność. Jak słusznie wskazuje Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 19 września 2008 r. (II SA/GI 726/08) „wyrażenie zgody w trybie art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie może nastąpić w drodze aktu prawa miejscowego jako normy abstrakcyjnej. Wszak upoważnienie zawarte w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, jednoznacznie przewiduje, że podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych należy do kompetencji rady, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Ustawą szczególną jest zaś ustawa o gospodarce nieruchomościami, która wprowadziła wymóg przetargowego trybu zawierania m. in. umów użytkowania, dzierżawy, najmu na czas dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Upoważnienie z art. 37 ust. 4 zdanie 2 nie może być interpretowane jako upoważnienie ustawowe do stanowienia aktów prawa miejscowego, jako że właśnie ta ustawa określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego. Stąd też akty pra-