

z uwagi na fakt, że parametry zabudowy (mające zastosowanie także do rozbudowy istniejących obiektów) wyznaczone zostały w ww. zapisach planu wyłącznie dla zabudowy o przeznaczeniu zdefiniowanym tymi zapisami, tj. odpowiednio: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem wprowadzenia funkcji usługowej oraz zabudowy usługowej z prawem wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;

zawarte w § 18 ust. 7 i § 19 ust. 7 uchwały nakazy sytuowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w bezpiecznej odległości od otaczającej zabudowy przy braku zdefiniowania pojęć zarówno takich obiektów, jak i bezpiecznej odległości;

zamieszczenie, pomiędzy § 30 i § 31, sentencji odnoszącej się do treści załącznika nr 3 do uchwały;

niedookreślony zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, zawarty w § 31 ust. 3 uchwały, odnoszący się wyłącznie do „nowej zabudowy zagrodowej

(siedliskowej)”, co mogłoby sugerować, że w przypadku jeśli taki typ zabudowy już istnieje – ww. zakaz nie ma zastosowania;

dopuszczenie, w § 31 ust. 6 uchwały, „zalesienia gruntów o niskiej przydatności do produkcji rolnej (niska klasa bonitacji gruntów) oraz nieużytków”, bez wyraźnego sprecyzowania jakich klas to dopuszczenie może dotyczyć, co prowadzić może do odwrócenia proporcji przeznaczenia terenów ustalonych w planie jako rolniczych na rzecz lasów.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje skarga za moim pośrednictwem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w terminie 30 dni od otrzymania rozstrzygnięcia.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Piotr Florek

4682

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO NR KN.LE.2.4131-1- 309/11

z dnia 5 października 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 w całości uchwały Rady Miejskiej Leszna Nr X/139/2011 z dnia 1 września 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Zatorza” w Lesznie, ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 01 września 2011 r. Rada Miejska Leszna podjęła uchwałę Nr X/139/2011 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Zatorza” w Lesznie.

Uchwała wraz z załącznikami, dokumentacją prac planistycznych wraz z wnioskiem o ocenę zgodności z prawem wpłynęła do Wojewody Wielkopolskiego dnia 6 września 2011 r.

Organ nadzoru dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, stwierdził, co następuje:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w planie miejscowym określa się obowiązkowo: „zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy (...), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (...), maksymalną wysokość zabudowy, minimalną ilość miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów”.

Uszczegółowienie powyższego przepisu stanowią ustalenia § 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, zwanym dalej rozporządzeniem), zgodnie z którym „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 zabudowy oraz geometrii dachów”.

W odniesieniu do przedmiotowego planu stwierdzam naruszenie powyższego w odniesieniu do ustaleń § 21 ust. 4 pkt 2 lit. a uchwały dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 307 U2 – tj. tereny usług kultury, w którym zapisano, że „nie ustala się ograniczeń odnośnie wysokości budynków”.

Zgodnie z wyżej przytoczonym przepisem ustawy, określenie maksymalnej wysokości zabudowy jest obligatoryjnym ustaleniem planu, w związku z czym pominięcie tego ustalenia stanowi naruszenie zasad sporządzania planu.

W § 24 ust. 3 pkt 3 lit. b, na terenach oznaczonych symbolem 192 ZP dopuszcza się usługi oświaty. Wprowadzone ustalenia nie wykluczają możliwości realizowania na tym terenie obiektów kubaturowych, dla których obowiązkowe jest określenie parametrów zabudowy.

W odniesieniu do terenów 192 ZP nie ustalono parametrów zabudowy w zakresie wysokości zabudowy, geometrii dachu, kąta nachylenia połaci dachowych.

W § 26 ust. 2 pkt 1 lit. a uchwały dla terenów urządzeń kanalizacji deszczowej oznaczonej symbolami 11K, 232 K i 236 K dopuszczono lokalizację m. in. budynków. W dalszych ustaleniach planu nie określono natomiast parametrów zabudowy dla tego typu obiektów co stanowi naruszenie zasad sporządzenia planu, o którym mowa powyżej.

Zgodnie z § 8 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 163, poz. 1587, zwanego dalej rozporządzeniem), na rysunku planu stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego.

Stwierdzam naruszenie powyższego przepisu w zakresie zapisów § 27 ust. 1 uchwały, w którym wymienia się m. in. tereny oznaczone symbolem 374 WS, przy czym na rysunku planu brak terenu o tym oznaczeniu.

Wskazuję, że zapis § 12 ust. 1 pkt 4 uchwały, w którym „dopuszcza się możliwość docelowego przekwalifikowania projektowanych dróg wewnętrznych na drogi publiczne dojazdowe za zgodą zainteresowanych stron”, wykracza poza dopuszczalne ustalenia planu określone w art. 15 ustawy, co stanowi naruszenie zasad sporządzenia planu.

Zwracam uwagę, że ustalenia § 24 ust. 7 pkt 4 – wprowadzające m. in. na terenach 192 ZP zakaz zabudowy, są sprzeczne z ustaleniami § 24 ust. 7 pkt 2 lit. a, w którym określa się maksymalny wskaźnik zabudowy dla terenu 192 ZP na poziomie 20%, a także z wcześniejszymi ustaleniami tego paragrafu (§ 24 ust. 3 pkt 3 lit. b) dopuszczającymi na terenie 192 ZP lokalizację usług oświaty.

Ponadto w ustaleniach § 24 ust. 7 zapisy w punkcie 3 lit. b są niespójne z ustaleniami punkcie 5 lit. b – w punkcie 3 dla terenów 218 ZP ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 80%, natomiast w punkcie 5 dla terenu 218 ZP ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%.

Ponadto wskazuję na następujące nieścisłości w ustaleniach planu:

w § 17 ust. 4 pkt 1 uchwały, w zakresie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenów 262 US i 302 US, przywołuje się ustalenia wynikające z „ § 5 ust 1 pkt, 1, 2, 3, 4 i 5, pkt 6 lit. d”, przy czym jak wynika z treści § 5, właściwymi dla terenów US są ustalenia zawarte w ust. 1 pkt, 1, 2, 3, 4 i 5, pkt 6 lit. c;

w § 19 ust. 4 pkt 1 oraz w § 20 ust. 4 pkt 1 uchwały, w zakresie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenów 20 U1, 191 U1, 297 U1, przywołuje się ustalenia wynikające z „ § 5 ust 1 pkt, 1, 2, 3, 4 i 5, pkt 6 lit. e”, przy czym jak wynika z treści § 5, właściwymi dla terenów US są ustalenia zawarte w ust. 1 pkt, 1, 2, 3, 4 i 5, pkt 6 lit. d;

w § 24 ust. 4 pkt 1 uchwały w zakresie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenów ZP, przywołuje się ustalenia wynikające z „ § 5 ust 1 pkt, 1, 2, 3, 4 i 5, pkt 6 lit. d”, przy czym jak wynika z treści § 5, właściwymi dla terenów US są ustalenia zawarte w ust. 1 pkt, 1, 2, 3, 4 i 5, pkt 6 lit. c.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje skarga za moim pośrednictwem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w terminie 30 dni od otrzymania rozstrzygnięcia.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Piotr Florek

4683

ROZSTRZYgniĘCIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO NR KN.LE.2.4131-1- 308/11

z dnia 5 października 2011 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) orzekam nieważność w całości uchwały Rady Miejskiej Leszna Nr X/138/2011 z dnia 01 września 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Nowego Miasta”, osiedla Grunwald i ulicy Ogrody w Lesznie, ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 1 września 2011 r. Rada Miejska Leszna podjęła uchwałę Nr X/138/2011 w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonie „Nowego Miasta”, osiedla Grunwald i ulicy Ogrody w Lesznie.

Uchwała wraz z załącznikami, dokumentacją prac planistycznych wraz z wnioskiem o ocenę zgodności z prawem wpłynęła do Wojewody Wielkopolskiego dnia 6 września 2011 r.

Organ nadzoru dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, stwierdził, co następuje:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w planie miejscowym określa się obo-