



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 18 stycznia 2012 r.

Poz. 481

### ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR KN.I.-4131.1.1.2012.11 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 10 stycznia 2012 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.)

orzekam nieważność uchwały Nr XIV/87/11 Rady Gminy Damasławek z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Damasławek - ze względu na istotne naruszenie prawa.

#### Uzasadnienie

W dniu 30 listopada 2011 r. Rada Gminy Damasławek podjęła uchwałę Nr XIV/87/11 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Damasławek. Uchwała wraz z dokumentacją planistyczną została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 12 grudnia 2011 r. Jako podstawę prawną uchwały powołano przepisy 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 zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.). Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje: Przedmiotowa uchwała w ocenie organu nadzoru narusza zasady sporządzania planu miejscowego wynikające z przepisów zawartych w art. 15 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym określono obligatoryjne elementy, jakie powinien zawierać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w brzmieniu sprzed zmiany wprowadzonej art. 1 pkt 10 ustawy 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) 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), mocą 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.

Dokonując oceny legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru w ww. planie stwierdza naruszenie zasad sporządzenia planu określonych powyższych przepisach prawa w odniesieniu do następujących ustaleń:

- § 17 dotyczącego terenów US (tereny sportu i rekreacji), na terenie których dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych określając poszczególne parametry zabudowy - na rysunku planu nie wyznaczono jednak linii zabudowy od strony wyznaczonej w planie drogi 42 KD-D,
- § 18 uchwały dotyczącego terenów ZD (tereny ogrodów działkowych), na terenie których dopuszcza się realizację altan lub budynków gospodarczych określając parametry zabudowy dla tych obiektów, na rysunku planu nie wyznaczono jednak linii zabudowy,
- § 24 oraz § 25 uchwały dotyczących terenów W – tj. terenów infrastruktury technicznej – wodociągów oraz terenów K – tj. terenów infrastruktury technicznej – kanalizacji, na których to terenach dopuszcza się m.in.

lokalizację obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę oraz lokalizację przepompowni ścieków oraz „dopuszcza się przebudowę i rozbudowę w granicach wyznaczonego terenu”. Jak wynika z mapy wykorzystanej do sporządzenia planu, na ww. terenach znajdują się obiekty kubaturowe, które zgodnie z treścią uchwały mogą być rozbudowywane. Dalsze zapisy planu nie ustalają jednak parametrów ewentualnej rozbudowy, co stanowi naruszenie zasad sporządzenia planu.

- § 28 pkt 6 uchwały, w którym dopuszcza się na terenie 45 KD-Dp, tworzącym plan rynkowy, lokalizację obiektu kubaturowego. Ustalenia planu nie określają parametru układu połączeń dachowych jak również nie wyznaczono na rysunku linii zabudowy.

- § 30 dotyczącego terenów R – tj. terenów rolniczych, na których ustala się zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania. Rolniczy sposób zagospodarowania terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na tych terenach obiektów kubaturowych związanych z zabudową zagrodową. W związku z brakiem wyraźnego zakazu lokalizacji na terenie obiektów kubaturowych należy więc uznać, że zabudowa taka jest dopuszczalna na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto organ nadzoru nadmienia, iż obowiązek zawarcia w planie postanowień wynikających z w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 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. Takie interpretowanie ww. przepisów ustawy znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych. Zgodnie z zapisem art. 15 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Uszczegółowienie tego przepisu stanowi § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w którym określa się, że „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać wskaźniki (...) w szczególności ilości miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych”. Organ nadzoru stwierdza jednoznacznie, że w przedmiotowym planie brak jest powyższych ustaleń w odniesieniu do terenów, na których dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy.

W kwestii uregulowań zawartych w przedmiotowym planie organ nadzoru podnosi naruszenie powyższej zasady sporządzania planu w związku z brakiem ustalenia ilości miejsc parkingowych w odniesieniu do terenów 1MW i 2MW.

Zgodnie z § 8 ust. 2 ww. rozporządzenia na rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z tekstem planu miejscowego. W ocenie organy nadzoru wymogi wynikające z ww. przepisu nie zostały spełnione m. in. w zakresie terenów 12 MN, 25 MN/U, 1ZP/WS, 2ZP/WS, 3ZP/WS, 4ZP/WS, 8E. W treści uchwały wymienia się powyższe tereny oraz określa się dla nich odpowiednie ustalenia, natomiast na rysunku planu nie zostały one wyznaczone. Ponadto w § 28 pkt 6 uchwały określono, że na terenie 45KD-Dp lokalizację obiektu kubaturowego należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast na rysunku planu nie wyznaczono żadnych linii zabudowy. Zdaniem organu nadzoru brak zgodności części graficznej planu z ustaleniami zawartymi w uchwale stanowi istotne naruszenie zasad sporządzenia planu. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przedmiotowym planie organ nadzoru stwierdza naruszenie powyższego przepisu w odniesieniu do ustaleń dotyczących terenów MN/U – tj. terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Zgodnie z zapisem § 11 uchwały, na terenach oznaczonych symbolem MN/U dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wolnostojących oraz budynków o funkcjach usługowych. W punkcie 5 tego paragrafu ustala się „dopuszczenie dalszego funkcjonowania istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz lokalizacji urządzeń i budowli służących do produkcji rolnej...”. Powyższe zapisy dopuszczają na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę usługową zintensyfikowanie istniejącej na terenie funkcji zabudowy zagrodowej, która w szczególności w zakresie zabudowy inwentarskiej oraz niektórych budowli rolniczych może być konfliktogenna w stosunku do planowanego podstawowego przeznaczenia terenu. 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 zagrodowej – może doprowadzić do konfliktów przestrzennych i społecznych związanych

z różnym sposobem i intensywnością użytkowania terenów. W odniesieniu do terenów ogródków działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZD, zauważyć należy, że w obowiązującym prawodawstwie regulacje dotyczące zasad zagospodarowania ogrodów działkowych ujęte są w przepisach ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2005r. Nr 169, poz. 1419 ze zm.).

Zgodnie z zapisem art. 13 ust. 2 i 3, ww. ustawy rodzinny ogród działkowy powinien obejmować co najmniej 50 działek, a działka, jako podstawowa jednostka przestrzenna ogrodu, winna posiadać powierzchnię od 300 do 500 m<sup>2</sup>. Mając powyższe na uwadze organ nadzoru wskazuje na fakt, iż całkowita powierzchnia terenu ZD, wynosząca ok. 3400 m<sup>2</sup>, nie pozwala na wydzielenie minimalnej ilości 50 działek, przez co przedmiotowy plan sankcjonuje rozwiązania sprzeczne z ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawę prawną rozstrzygnięć w sprawach indywidualnych, tak więc jego przepisy powinny być redagowane w sposób czytelny i nie budzący wątpliwości interpretacyjnych. Stosownie do postanowień art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) naruszenie zasad sporządzania studium, lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że uchwała Nr XIV/87/11 Rady Gminy Damasławek z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Damasławek w sposób istotny narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczych przepisy, w związku z czym wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i uzasadnione zatem należało orzec, jak w sentencji.

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

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

/-/ Piotr Florek