



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 15 stycznia 2014 r.

Poz. 346

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN – I.4131.1.517.2013.2 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 23 grudnia 2013 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami).

orzekam

nieważność uchwały Nr XXIX/246/13 Rady Gminy Szydłowo z dnia 14 listopada 2013 roku w sprawie zmiany zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo na obszarze wsi Szydłowo – dla terenu zabudowy produkcyjno – usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 14 listopada 2013 roku Rada Gminy Szydłowo podjęła uchwałę w sprawie zmiany zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo na obszarze wsi Szydłowo – dla terenu zabudowy produkcyjno – usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.

Uchwała wraz z całością dokumentacji planistycznej została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 25 listopada 2013 roku.

Powyższą uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami).

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

Na podstawie 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. Ww. przepis został wprowadzony ustawą 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) i wszedł w życie z dniem 21 października 2010 r.

Ze względu na fakt, że przedmiotowy plan został wywołany uchwałą Rady Gminy Szydłowo Nr XIII/118/12 z dnia 12 marca 2012 r., należy stwierdzić, że zastosowanie do niego mają przepisy wprowadzone cytowaną wyżej ustawą.

Przepisem wykonawczym dla ww. przepisu ustawy jest § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587), zgodnie z którym „ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników

kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenia 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”.

Organ nadzoru stwierdził naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, zgodnie z którym w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w zakresie braku jednoznacznego określenia przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem „PUM”, na którym w § 6 uchwały, dopuszczono realizację „zabudowy produkcyjno – usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej”, którą w § 2 pkt 2 uchwały, zdefiniowano jako budynki o funkcji produkcyjnej i/lub usługowej albo zintegrowanej funkcji produkcyjno – usługowej, budynki gospodarcze i garażowe oraz nie więcej niż dwa budynki mieszkalne jednorodzinne. Jak wynika z powyższego w ramach jednego terenu umożliwiono realizację sprzecznych funkcji tj. produkcyjnej i mieszkaniowej, umożliwiając zarazem łączenie tych funkcji bądź też realizację ich rozłącznie.

Akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy, musi spełniać szereg ustawowych wymogów. Zawarte w nim normy, poprzez swoją budowę, winny zapewnić jednoznaczność w ich odbiorze przez wszystkich adresatów jego zapisów, jak również gwarantować wysoki stopień przewidywalności skutków realizacji tych zapisów.

Ustalenie na jednym terenie, bez rozgraniczenia linią rozgraniczającą, rozłącznych funkcji – t.j. zabudowy produkcyjnej (produkcyjno – usługowej) oraz mieszkaniowej – poza jawną sprzecznością z zapisami ustawy, a w szczególności z przyjmowaniem ładu przestrzennego za podstawę działań planistycznych (art. 1 ust. 1 ustawy) – prowadzi do licznych konfliktów przestrzennych związanych z różnym sposobem i intensywnością użytkowania takich terenów. W konsekwencji dopuszczenia realizacji na terenie oznaczonym symbolem „PUM” zabudowy o różnych parametrach i funkcjach nie ma możliwości jednoznacznego określenia przeznaczenia tego terenu ani przewidzenia w jaki sposób będzie kształtowała się na nim przyszła zabudowa. W związku z powyższym stwierdzić należy, że dopuszczenie możliwości przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, produkcyjną bądź usługową z możliwością mieszania tych funkcji, z uwagi na brak jednoznacznego określenia przeznaczenia terenu, powodują naruszenie art.15 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Jednocześnie wyjaśniam, że zgodnie z § 9 ust. 4 rozporządzenia w zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych, dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych. Dopuszczalne jest zatem rozszerzenie podstawowych barwnych oznaczeń graficznych i literowych dotyczących przeznaczenia terenów, zawartych w załączniku nr 1 do rozporządzenia, a nawet ich połączenie w granicach jednego terenu pod warunkiem, że określone na danym terenie funkcje nie stanowią funkcji rozłącznych czy sprzecznych i pozwalają na jednoznaczne odczytanie przeznaczenia terenu.

W § 9 pkt 4 uchwały, na terenie zabudowy produkcyjno – usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczonym symbolem „PUM”, dopuszczono realizację budynków produkcyjnych i usługowych nie ustalając zarazem geometrii dachów dla tej zabudowy, czym naruszono cytowane przepisy art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia.

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 wskazanym przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie w przedmiotowym planie zabudowy na wskazanych terenach rodzi więc obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w tym geometrii dachów.

W § 7 ust. 2 uchwały, wprowadzono obowiązek zapewnienia przez inwestorów własnym staraniem ochrony przed hałasem w przypadku przekroczenia ustalonego poziomu hałasu z uwagi na przebiegającą drogę wojewódzką.

Stwierdzić należy, że zamieszczenie ww. zapisów, ustalających do kogo i w jakim zakresie należy zapewnić ochronę przed hałasem, stanowi przekroczenie zakresu zagadnień, które winien obejmować plan miejscowy. Wskazany zakres został określony w art. 15 ustawy, a jego przekroczenie stoi

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. Natomiast kwestie dochodzenia ewentualnych roszczeń wynikających z uciążliwości sąsiadującej z terenem drogi regulują przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, Poz. 93 ze zm.)

Wątpliwości interpretacyjne budzi zamieszczenie w § 5 pkt 3 uchwały, jako obowiązującego oznaczenia graficznego, określonego na rysunku planu pasa dostępności do sieci kanalizacyjnej wolnego od zabudowy, który w § 2 pkt 4 uchwały, zdefiniowano jako pas służebności przesyłu wolny od trwałej zabudowy i udostępniany w uzasadnionych przypadkach każdoczesnemu zarządcy sieci.

Należy wyjaśnić, iż kwestie przedmiotowej służebności uregulowane zostały w art. 305 i dalszych ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93), zgodnie z którymi nieruchomości można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należące do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem. Analogicznie jeżeli to przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, która jest konieczna do korzystania z urządzeń, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności.

Jak wynika z powyższego służebność przesyłu można zatem ustanowić na podstawie porozumienia zainteresowanych stron lub orzeczenia sądu w myśl przepisów prawa cywilnego, a nie w drodze planu miejscowego, stąd też nie powinno się utożsamiać tego pojęcia z wyznaczoną w planie strefą wprowadzającą ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono 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
(-) Piotr Florek