



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 października 2015 r.

Poz. 5776

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.324.2015.16 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 2 października 2015 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.)

orzekam

nieważność Uchwały Nr X/69/2015 Rady Gminy w Kole z dnia 25 sierpnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Ruchenna, w gminie Koło - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała Rady Gminy w Kole z dnia 25 sierpnia 2015 r., Nr X/69/2015 została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.).

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

Na sesji w dniu 25 sierpnia 2015 r. Rada Gminy w Kole podjęła uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Ruchenna, w gminie Koło.

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.

Ponadto w myśl § 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 maja 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać m. in. określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania.

W ocenie organu nadzoru Rada Gminy w Kole naruszyła ww. przepisy, gdyż nie określiła jednoznacznie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem U/MN.

W § 4 pkt 3 i 4 uchwały Rada podała definicje „przeznaczenia podstawowego”, przez które należy rozumieć „*dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu, który powinien dominować w terenie*” oraz „przeznaczenia dopuszczalnego”, przez które należy rozumieć „*możliwy uzupełniający sposób zagospodarowania terenu, który nie powinien dominować na terenie*”.

W § 19 uchwały, dla terenów oznaczonych symbolem U/MN, Rada ustaliła „*przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna*”.

W § 21 pkt. 1 uchwały Rada - na terenach oznaczonych symbolem U/MN - ustaliła szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu „dla każdej działki budowlanej”, tj. ustaliła m. in. wskaźnik intensywności zabudowy i minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

Z kolei w § 21 pkt. 2 uchwały ustaliła m. in., że dopuszczalną funkcję mieszkalną można zrealizować jako „towarzyszący wolno stojący budynek mieszkalny jednorodzinny” oraz, że „powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele mieszkaniowe (powierzchnie zabudowy, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji mieszkalnej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki”.

W § 21 pkt. 3 wskazała, że „dopuszcza się dowolne etapowanie inwestycji, co oznacza, iż dopuszcza się realizację w pierwszym etapie wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego i budynku gospodarczego towarzyszących funkcji mieszkalnej, z zachowaniem terenu niezbędnego dla przyszłej realizacji zabudowy usługowej o powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę usługową wynoszącej ponad 50% powierzchni działki”.

W ocenie organu nadzoru przytoczone zapisy uchwały mogą budzić poważne wątpliwości interpretacyjne, zwłaszcza w przypadku etapowego realizowania inwestycji. Cytowane przepisy § 21 nie gwarantują, że na kolejnym etapie inwestycji zostanie zrealizowana zabudowa usługowa, stanowiąca podstawową funkcję przewidzianą dla tego terenu. Wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z zapisami § 21 pkt. 1 uchwały, zostały bowiem ustalone dla „każdej działki budowlanej”.

W ustaleniach planu Rada nie zawarła przepisu, który gwarantowałby, że parametry takie jak powierzchnia zabudowy (w odniesieniu do ustalonego wskaźnika intensywności zabudowy) czy minimalna powierzchnia biologicznie czynna, odnoszą się proporcjonalnie do powierzchni działki, którą zgodnie z ustaleniami § 21 pkt. 3 uchwały można przeznaczyć pod zabudowę mieszkalną jednorodziną i towarzyszące jej obiekty. Możliwa jest zatem sytuacja, że w pierwszym etapie inwestycji zostanie zrealizowany obiekt mieszkalny o parametrach nie pozwalających na późniejsze zainwestowanie terenu i realizację obiektu mieszczącego podstawowe funkcje przewidziane dla tego terenu.

Wskazane wyżej naruszenie należy analogicznie odnieść do ustaleń zawartych w § 24 uchwały w stosunku do terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MN/U, dla których w § 22 uchwały Rada ustaliła „przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa”.

Organ nadzoru chciałby w tym miejscu podkreślić, że 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.

Stwierdzić zatem należy, że tak sformułowane ustalenia, w związku z brakiem jednoznacznie ustalonego przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, powodują naruszenie zasad sporządzenia planu w zakresie regulowanym przepisem art. 15 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy oraz § 4 pkt 1 ww. rozporządzenia.

Wobec tego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

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

Wojewoda Wielkopolski

(-) Piotr Florek