



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 kwietnia 2015 r.

Poz. 2323

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN.I.4131.1.106.2015.4 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 9 kwietnia 2015 r.

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

orzekam

nieważność uchwały Nr 44/2015 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 3 marca 2015 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrowia w rejonie ul. Kolejowej i Kieniewicza - ze względu na istotne naruszenia prawa.

Uzasadnienie

W dniu 3 marca 2015 roku Rada Miejska w Jastrowiu podjęła uchwałę Nr 44/2015 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrowia w rejonie ul. Kolejowej i Kieniewicza.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 11 marca 2015 roku.

Przedmiotową uchwałę p odjęto 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 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199).

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

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Powyższy 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 badany plan zagospodarowania przestrzennego został wywołany uchwałą Rady Miejskiej w Jastrowiu nr 35/2011 z dnia 5 maja 2011 r., zastosowanie dla niego mają przepisy wprowadzone cytowaną ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przepisem wykonawczym dla wskazanego wyżej przepisu ustawy jest przepis §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”.

Zgodnie z przepisem §6 ust. 1 pkt 1 lit. a badanej uchwały, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami „MW1” - „MW3”, na każdej działce budowlanej obok zabudowy mieszkaniowej dopuszczono lokalizację maksymalnie dwóch budynków gospodarczo - garażowych, nie ustalając zarazem maksymalnej wysokości zabudowy oraz geometrii dachów dla tych budynków, czym naruszono cytowane przepisy art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz §4 pkt 6 rozporządzenia.

Ponadto Rada Miejska w Jastrowiu §8 ust. 2 pkt 1 i 2 uchwały, dla terenu cmentarza, oznaczonego symbolem „ZC”, zawarła zapisy dopuszczające „odtworzenie układu przestrzennego zabudowy historycznego cmentarza” (m.in. kaplicy) oraz lokalizację ogólnodostępnych szaletów, domu pogrzebowego, biura obsługi, kwaciarni, a także innych obiektów budowlanych związanych z wyznaczoną funkcją terenu, nie wyznaczając zarazem wskaźników oraz maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, czy naruszono wskazane wyżej przepisy ustawy oraz rozporządzenia.

Obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy, a więc m. in. parametrów zabudowy jest uzależniony od warunków faktycznych panujących w terenie. Oznacza to, że plan miejscowy musi zawierać ustalenia, o których mowa we wskazanym przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie w przedmiotowym planie ww. rodzajów zabudowy rodzi więc obowiązek ustalenia dla każdego z nich zasad kształtowania zabudowy określonych przepisem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy (w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachów) oraz określenia wartości wskaźników zagospodarowania terenu w postaci minimalnej oraz maksymalnej intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy, planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Uszczegółowienie tego przepisu stanowi §4 pkt 9 rozporządzenia, który stanowi, że ustalenia te powinny zawierać: o kreślenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

W odniesieniu do wymienionych wyżej przepisów stwierdzam, że w przedmiotowym planie nie określono minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczanej do realizacji na terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (symbole „Um1” i „Um2”). Stanowi to naruszenie przepisu §4 pkt 9 lit. c rozporządzenia.

Podobnie w przypadku terenu cmentarza (symbol „ZC”), na którym dopuszczono realizację obiektów budowlanych o funkcjach usługowych, pomimo wyznaczenia terenu przeznaczonego do realizacji miejsc postojowych (teren oznaczony symbolem „KDWP”), nie ustalono ich liczby wymaganej wskazanymi przepisami.

Organ nadzoru wskazuje również na niejednoznaczne ustalenia przepisów §5 pkt 1 lit. a badanej uchwały w połączeniu z zapisami §5 pkt 1 lit. i przedmiotowej uchwały, które mogą budzić wątpliwości czy przyjęte ograniczenia zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 2MN dotyczą budynków mieszkalnych i budynków gospodarczo – garażowych, czy wyłącznie budynków mieszkalnych oraz na fakt, iż w przepisie §6 pkt 1 lit. e uchwały, dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbole „MW1” - „MW3”) ustalono geometrie dachów dla budynków mieszkalno – usługowych, których nie dopuszczono do realizacji na przedmiotowych terenach.

Ponadto organ nadzoru wskazuje, że w przepisie §8 ust. 3 uchwały, błędnie zawarto odniesienie do §10 ust. 1 pkt 2, zamiast §8 ust. 1 pkt 2.

Mając na uwadze powyższe niniejsze rozstrzygnięcie jest w pełni uzasadnione.

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