

z granicami zewnętrznymi terenu, z dopuszczeniem, w przypadku realizacji nowych inwestycji budowlanych, odsunięcia linii zabudowy w głąb działki zgodnie z przepisami odrębnymi, bez określenia innych parametrów linii zabudowy”.

Jak wynika z analizy podkładu mapowego do rysunku planu – istniejąca zabudowa odsunięta jest od zewnętrznych granic terenu o ok. 6 m od strony jego frontu.

W związku z powyższym, przyjmując nawet, iż dopuszczalne byłoby graficzne przedstawienie linii zabudowy jako tożsamej z linią rozgraniczającą teren (co jednak wymagałoby odpowiedniego oznaczenia w legendzie do rysunku) - ww. zapis planu, z którego wynika, że linia zabudowy pokrywa się z „granicami zewnętrznymi terenu” - sprzeczny jest z rysunkiem, co stanowi naruszenie § 8 ust. 2 rozporządzenia.

W omówionej powyżej sytuacji, gdy tekst planu nie koresponduje z rysunkiem, nie jest natomiast możliwa do bezspornego ustalenia zasada dopuszczenia cofnięcia błędnie określonej linii zabudowy, gdzie zakres wątpliwości powiększa dodatkowo sformułowanie o „zgodności z przepisami odrębnymi” - bez powołania się na te przepisy.

Reasumując, powyższe okoliczności powodują, że z ustaleń omawianego planu nie sposób jednoznacznie wywieść jaka linia zabudowy została wyznaczona (co dotyczy także braku jej określenia jako obowiązującej albo nieprzekraczalnej), co w konsekwencji mogłoby prowadzić do błędnie wydanych decyzji administracyjnych, w tym decyzji o pozwoleniu na budowę.

W odniesieniu do przedmiotowego planu stwierdzam zatem naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w zakresie ustaleń dotyczących sposobu wyznaczenia linii zabudowy.

Ponadto zwracam uwagę na wzajemnie sprzeczne ustalenia § 7 ust. 1 pkt 11 uchwały, w którym dopuszcza się podział i scalenie nieruchomości oraz § 10 pkt 2 uchwały, zgodnie z którym „nie ustala się

szczegółowych zasad i warunków scalenia nieruchomości objętym planem”.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego. W przypadku naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego ustawodawca nie wymaga, aby przedmiotowe naruszenie miało charakter istotny. Tak więc każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego powinno skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały. Wskazane wyżej nieprawidłowości stanowią naruszenie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego i nakazują stwierdzenie nieważności w całości przedmiotowej uchwały.

Podkreślić trzeba, że kontrolowana uchwała jako akt prawa miejscowego o charakterze generalnym i abstrakcyjnym powinna zakresem swojego uregulowania obejmować wszystkie możliwe sytuacje. Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, akt normatywny (a takim jest przedmiotowa uchwała) powinien zawierać próbę zdefiniowania danego określenia, jeżeli jest ono wieloznaczne lub nieostre, a jest pożądane ograniczenie jego nieostrości albo znaczenie danego określenia nie jest powszechnie zrozumiałe. Wprowadzenie w uchwale będącej aktem prawa miejscowego uregulowań sformułowanych w sposób trudny do jednoznacznego odczytania stanowi istotne naruszenie prawa (wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z 3 września 2009 r. II SA/Go 497/09).

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

5917

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO NR KN.I - 4.4131-1 - 381/11

z dnia 5 grudnia 2011 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) orzekam nieważność uchwały Nr XIII/119/2011 Rady Miejskiej w Międzychodzie z dnia 28 września 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód dla części terenów położonych w obrębach Głazewo, Gralewo, Łowyń, - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 28 września 2011 roku Rada Miejska w Międzychodzie podjęła uchwałę Nr XIII/119/2011 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód dla części terenów położonych w obrębach Głazewo, Gralewo, Łowyń.

Uchwała ta została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w dniu 17 listopada 2011 roku.

Uchwałę podjęto na podstawie przepisu art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) 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:

Przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80. poz. 717 ze zm., dalej zwanej ustawą) stanowi, iż 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 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587), na mocy 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.

Przywołaną powyżej zasadę sporządzania planu, określoną przepisem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy naruszono poprzez:

- brak określenia wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachów budynków na terenach „EWR” (zakaz zabudowy dotyczy wyłącznie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi);
- brak określenia wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu dla terenu „ZP/US”;
- brak parametrów zabudowy dla terenów „R” (zakaz zabudowy dotyczy wyłącznie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a w § 23 pkt 2 ppkt 1 literalnie dopuszczono możliwość lokalizacji „obiektów rolniczych”, bez ich wyraźnego sprecyzowania w postaci zamkniętego katalogu lub też zdefiniowania ww. pojęcia).

Zauważyć należy, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w przepisie 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 przywołanym przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie na danym terenie nowej zabudowy bądź rozbudowy istniejących obiektów, czy też brak wyraźnego zakazu zabudowy na terenach o przeznaczeniu jednoznacznie związanym z różnymi formami zabudowy rodzi obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych przepisem art.15 ust. 2 pkt 6 ustawy.

W kontekście powyższego naruszenia zasad sporządzenia planu, spowodowanego brakiem określenia parametrów zabudowy dla terenów przeznaczonych pod różne formy użytkowania rolniczego przywołać należy przepis art. 55 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. nr 16, poz. 93 ze zm.), zgodnie z którym za gospodarstwo rolne (a więc formę organizacyjną nieodłącznie związaną z użytkowaniem rolniczym) uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Z powyższego wynika, iż konsekwencją braku wyraźnie określonego w planie zagospodarowania przestrzennego zakazu zabudowy na terenach rolniczych może więc stać się jej dopuszczenie na podstawie umożliwiających to przepisów odrębnych.

Zgodnie z przepisem § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na rysunku planu stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z tekstem planu miejscowego.

Organ nadzoru stwierdza, że przedmiotowy plan narusza wskazane powyżej przepisy rozporządzenia z uwagi na brak przedstawienia na rysunku planu (bądź przedstawienie wybiórcze) nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy wymienionych w § 7 pkt 1 ppkt 4 lit. f oraz § 10 pkt 5 badanej uchwały. Wątpliwości interpretacyjne budzić może samo określenie w tekście planu linii zabudowy z odesłaniem do przepisów odrębnych, bez powołania się na konkretne przepisy, jak to uczyniono w § 10 pkt 5 uchwały - tym bardziej, że we wskazanym przepisie ustalono także linie obowiązujące.

Jednocześnie wskazują, iż w badanej uchwale, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem „ZL”, nie określono stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę określoną w art. 36 ust. 4 ustawy – tzw. rentę planistyczną, co stanowi naruszenie przepisu art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy, zgodnie z którym stawki te określa się w planie obowiązkowo.

Organ nadzoru wskazuje ponadto na niejasną definicję „zabudowy zagrodowej rozproszonej” ujętą w słowniczku planu, zgodnie z którą podstawowym kryterium uznania danej zabudowy za „zagrodową

rozproszoną” jest znaczne oddalenie od siebie pojedynczych siedlisk rolniczych, co powodować może wieloznaczność interpretacji tego pojęcia na etapie uzyskania pozwolenia na budowę.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być skarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

go w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek

5918

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO NR KN.I - 4.4131-1 - 382/11

z dnia 5 grudnia 2011 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) orzekam nieważność uchwały Nr XIII/120/2011 Rady Miejskiej w Międzychodzie z dnia 28 września 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód dla części terenu położonego we wsiach Gorzyń, Skrzydlewo, Kamionna, Gralewo - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 28 września 2011 roku Rada Miejska w Międzychodzie podjęła uchwałę Nr XIII/120/2011 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód dla części terenu położonego we wsiach Gorzyń, Skrzydlewo, Kamionna, Gralewo.

Uchwała ta została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w dniu 17 listopada 2011 roku.

Uchwałę podjęto na podstawie przepisu art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) 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:

Przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80. poz. 717 ze zm., dalej zwanej ustawą) stanowi, iż 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 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.

U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587), na mocy 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.

Przywołaną powyżej zasadę sporządzania planu, określoną przepisem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy naruszono poprzez:

- brak określenia wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachów budynków na terenach „EWR” (zakaz zabudowy dotyczy wyłącznie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi);
- brak określenia wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu dla terenu „RO”;
- brak parametrów zabudowy dla terenów „R” i „RZ” (zakaz zabudowy dotyczy wyłącznie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a w § 23 pkt 2 ppkt 1 literalnie dopuszczono możliwość lokalizacji „obiektów rolniczych”, bez ich wyraźnego sprecyzowania w postaci zamkniętego katalogu lub też zdefiniowania ww. pojęcia).

Zauważyć należy, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w przepisie 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 przywołanym przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie na danym terenie nowej zabudowy bądź rozbudowy istniejących obiektów, czy też brak wyraźnego zakazu zabudowy na terenach o przeznaczeniu