



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 10 sierpnia 2018 r.

Poz. 4094

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PNIK-I.4131.627.2018 WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

z dnia 2 sierpnia 2018 r.

#### Rada Miejska w Wieluniu

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432), w związku z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566)

#### **stwierdzam nieważność:**

uchwały Nr LVI/538/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, w części dotyczącej terenów o symbolach: 32MN1 - 36MN1 i 8U wraz ze wszystkimi ustaleniami w przedmiotowej uchwale dla tych terenów.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 28 czerwca 2018 r. Rada Miejska w Wieluniu podjęła przedmiotową uchwałę, a o prowadzonym postępowaniu organ gminy został powiadomiony zawiadomieniem o wszczęciu postępowania nadzorczego z dnia 27 lipca 2018 r.

W odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrz Wielunia udzielił wyjaśnień, które w większości nie zostały przyjęte przez organ nadzoru.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawą do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub części jest między innymi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego. Należy przyjąć, że przytoczony przepis prawa modyfikuje jedynie przesłanki stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w stosunku do generalnej reguły wprowadzonej w art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą merytorycznej problematyki, a więc zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna, inne załączniki), zawartych w nim ustaleń merytorycznych, a także standardów dokumentacji planistycznej.

W wyniku kontroli legalności Planu organ nadzoru uznał, że w sposób istotny naruszony został art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z § 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).

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy, rada gminy określa zakres merytoryczny planu miejscowego, a więc parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ustalenia te są obligatoryjne, jeśli powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń, co ma miejsce w analizowanej sprawie.

Mając na uwadze ww. przepis prawa, 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Uszczegółowieniem tych zapisów są wymogi określone w § 4 pkt 6 ww. rozporządzenia, z którego wynika że 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.

W analizowanej sprawie dla terenów o symbolach 32MN1 - 36MN1 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) nie określono geometrii dachów.

Z kolei dla terenu o symbolu 8U (usługi) nie określono wysokości zabudowy. Odniesienie się w tym zakresie do wysokości zabudowy na działkach sąsiednich, które nie są objęte przedmiotowym Planem, nie spełnia w ocenie organu nadzoru ustawowego wymogu.

Stwierdzenie również, że dla ww. terenów obowiązuje nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (wysokość budynków, kształt dachu) w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych, jest niewystarczające. Akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy, musi spełniać szereg ustawowych wymogów. Zawarte w nim normy, poprzez swoją budowę, winny zapewniać jednoznaczność w ich odbiorze przez wszystkich adresatów, jak również gwarantować wysoki stopień przewidywalności skutków realizacji tych zapisów. Niejasne ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenów mogą rodzić problemy interpretacyjne na dalszych etapach realizacji tego aktu planistycznego.

Organ nadzoru nie przyjął także wyjaśnień złożonych w wyniku wszczętego postępowania nadzorczego w zakresie braku określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dla terenów o symbolach 34MN1 - 36MN1 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), przyjmując powierzchnię działki mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>, nie ustalono w sposób jednoznaczny tego wskaźnika, gdyż w Planie został on określony tylko dla działek o powierzchni powyżej 750 m<sup>2</sup>.

Wobec powyższego, stosownie do art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, orzeczono jak na wstępie.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

Wojewoda Łódzki

Zbigniew Rau

Do wiadomości:

Burmistrz Wielunia