



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 29 grudnia 2017 r.

Poz. 8839

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.687.2017.7 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 27 grudnia 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.)

orzekam

nieważność uchwały Nr XLIV/284/17 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gaj Wielki, rejon ul. Kościelnej, Gmina Kaźmierz – ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XLIV/284/17 Rady Gminy Kaźmierz została podjęta na sesji w dniu 20 listopada 2017 r. Jako podstawę prawną uchwały powołano: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 20017 r., poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, zwanej dalej: „ustawą”).

Uchwałę doręczono Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 28 listopada 2017 r.

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

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, do czego odnoszą się także przepisy § 4 pkt 1 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, zwanego dalej: „rozporządzeniem”), na mocy których ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać m. in. określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania.

W odniesieniu do omawianego planu stwierdzam, że w § 3 pkt 10 oraz w § 20 ust. 2 uchwały, w odniesieniu do wyznaczonego w planie terenu infrastruktury technicznej (wodociągi) – oznaczonego symbolem W, ustalono, że „dopuszcza się, w przypadku likwidacji ujęcia wody i studni, zmianę przeznaczenia jak dla terenu 1MN/U”.

Zatem na podstawie przytoczonego zapisu dla wyznaczonego w planie terenu oznaczonego symbolem W dopuszczono alternatywne i niejednoznaczne przeznaczenie, uzależnione od „likwidacji ujęcia wody i studni”.

W ocenie organu nadzoru tak sformułowane ustalenie, uniemożliwiające jednoznacznie określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, powoduje naruszenie zasad sporządzenia planu w zakresie uregulowanym w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Zaznaczyć należy, 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.

Biorąc powyższe pod uwagę, organ nadzoru uznaje ww. zapisy planu miejscowego za wadliwe, albowiem nie ustalają one w sposób jednoznaczny przeznaczenia terenów oznaczonych wskazanym symbolem. Przeznaczenie terenów zostało w tym przypadku uzależnione od woli podmiotu innego niż gmina tj. inwestora lub gestora sieci infrastruktury technicznej, który na przedmiotowych terenach może ale nie musi zlikwidować studni i ujęcia wody. Takie sformułowanie ustaleń planu stwarza stan niepewności co do ostatecznego przeznaczenia terenów nie tylko w stosunku do właścicieli nieruchomości objętych tym planem, ale także właścicieli nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z obszarem objętym planem. Tymczasem określone w planie miejscowym przeznaczenie terenu powinno być jednoznaczne i nie może budzić wątpliwości co do sposobu zagospodarowania danego terenu już z chwilą wejścia planu w życie (por. wyrok NSA z 8 sierpnia 2012 r. sygn. akt II OSK 1334/12). Tym samym Rada Gminy nie może scedować swoich kompetencji w zakresie ustalania przeznaczenia terenów na podmioty inne niż gmina (np. gestorów mediów).

Zgodnie z 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Ponadto zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wśród których, wg § 4 pkt 9 rozporządzenia, winno określić się układ komunikacyjny i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, jak też warunki ich powiązań z układem zewnętrznym, a także wskaźniki w zakresie komunikacji, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Organ nadzoru stwierdza, że w planie nie określono wymaganego normatywu miejsc parkingowych w stosunku do powierzchni obiektów usługowych, które zgodnie z ustaleniami § 13 uchwały zostały dopuszczone do realizacji również jako samodzielne obiekty na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN(U) i 2MN(U), przez co naruszona została dyspozycja zawarta w cytowanych przepisach z art. 15 ust. 2 pkt 6, art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy oraz § 4 ust. 9 rozporządzenia.

Jak już wskazano powyżej na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w tym maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Jednocześnie zgodnie § 4 pkt 6 rozporządzenia, zapisy planu miejscowego powinny zawierać ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, 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 § 2 pkt 5 uchwały ustalono, że przez powierzchnię całkowitą zabudowy „należy rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu”.

Ze względu na brak w przepisach prawa definicji pojęcia powierzchni całkowitej zabudowy, przyjmuje się, że może zostać ono zdefiniowane indywidualnie w zapisach planu miejscowego.

Biorąc pod uwagę przytoczoną definicję organ nadzoru stwierdza, że autor planu odniósł „powierzchnię całkowitą zabudowy”, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy do pojęcia „powierzchni zabudowy budynku”, a nie do „powierzchni całkowitej budynku”.

W związku z powyższym niezgodne z cytowanym zapisem § 2 pkt 5 uchwały wydają się ustalenia planu w zakresie określenia maksymalnych wskaźników intensywności i maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy. Analiza zapisów planu wskazuje, że maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy zostały

wyznaczone de facto w oparciu o powierzchnię całkowitą budynków liczoną z uwzględnieniem dopuszczanej w planie ilość kondygnacji.

W ocenie organu nadzoru takie niejednoznaczne ustalenia mogą powodować poważne problemy interpretacyjne u przyszłych adresatów planu, a także budzić wątpliwości na etapie przyjęcia zgłoszenia lub wydawania pozwolenia na budowę przez organy administracji architektoniczno-budowlanej.

Organ nadzoru wskazuje również, że w § 14 pkt 13, § 15 pkt 14, § 16 pkt 14 przy ustaleniu normatywu parkingowego dla usług nie określono do jakiej powierzchni (np. użytkowej, całkowitej czy zabudowy) należy go odnieść.

Ponadto, na rysunku planu nie wydzielono liniami rozgraniczającymi terenów istniejących dróg publicznych 1KDD i 2KDD.

Wobec powyższego, należało orzec 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

(-) Zbigniew Hoffmann