



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 września 2015 r.

Poz. 5216

Elektronicznie podpisany przez:

Karina Wiśniewska

Data: 2015-09-10 12:55:44

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.313.2015.11 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 3 września 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 ze zm.)

#### **orzekam**

nieważność uchwały Nr XIV/132/2015 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 29 lipca 2015 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowego i mieszkaniowego jednorodzinne, obejmującego teren działki nr geodezyjny 575 ark. 1 we wsi Wymysłowo, gmina Trzemeszno –ze względu na istotne naruszenie prawa.

#### **Uzasadnienie**

Uchwała została podjęta 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 zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199). Przedmiotową uchwałę Rady Miejskiej Trzemeszna doręczono Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 6 sierpnia 2015 r.

**Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, stwierdził, co następuje:**

Na sesji w dniu 29 lipca 2015 r. Rada Miejska Trzemeszna podjęła uchwałę Nr XIV/132/2015 w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowego i mieszkaniowego jednorodzinne, obejmującego teren działki nr geodezyjny 575 ark. 1 we wsi Wymysłowo, gmina Trzemeszno.

Zgodnie ze sprawowanym nadzorem przedmiotowa uchwała została oceniona w zakresie spełnienia wymogów wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeń wykonawczych, dotyczących kompletności i zawartości dokumentacji prac planistycznych, prawidłowości wykonania czynności i zachowania trybu sporządzania projektu planu.

Powołany w podstawie prawnej przedmiotowej uchwały przepis art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowi ogólną normę kompetencyjną do podejmowania uchwał w sprawach uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Mocą natomiast art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powołanego również w podstawie prawnej ww. uchwały, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium i warunków zagospodarowania przestrzennego gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Wobec powyższego w odniesieniu do zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego organ nadzoru stwierdza, iż Rada Miejska w Trzemesznie podejmując powyższą uchwałę naruszyła art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na mocy ww. przepisu 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. Przepis ten znajduje uszczegółowienie w § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego 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 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.

Mając powyższe na względzie organ nadzoru stwierdza, że w odniesieniu do terenu zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczonego symbolem „U/MN” nie dopełniono obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ten sposób, że nie określono geometrii dachów dla budynków mieszkalnych, których lokalizację dopuszczono na tym terenie.

Zauważyć należy, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy, a więc między innymi parametrów zabudowy, pozostaje uzależniony od warunków faktycznych panujących w terenie. Oznacza to, że plan miejscowy musi zawierać ustalenia, o których mowa w ww. przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie na danym terenie nowej zabudowy kubaturowej bądź rozbudowy istniejących obiektów rodzi obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy.

W myśl art. 15 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, a ustalenia dotyczące tych zagadnień, zgodnie § 4 pkt 10 powyższego rozporządzenia, powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

Możliwość tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów przewidziano w przedmiotowym planie w § 14 uchwały w odniesieniu do dopuszczenia lokalizacji „obiektów tymczasowych pod warunkiem, że ich funkcja jest związana z technologią realizacji obiektów właściwych wg zapisów planu.”

Organ nadzoru nadto zwraca uwagę na fakt, iż w przypadku zaistnienia okoliczności faktycznych powodujących konieczność określenia w planie sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z wyżej wymienionymi przepisami ustawy i rozporządzenia należy wyznaczyć jednocześnie termin dopuszczalności takich przedsięwzięć, czego w ocenie organu nadzoru nie uczyniono. Wskazać jednakże przy tym należy, że nieprawidłową praktyką jest zaliczenie lokalizacji obiektów tymczasowych, związanych – jak wskazano w planie – z realizacją „obiektów właściwych wg zapisów planu”, a więc związanych z docelowym przeznaczeniem terenu, określonym w planie, do kategorii zagadnień, które obejmuje art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ww. przepis winien się bowiem odnosić do sytuacji, w których dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów inne niż przewidziane w planie jako docelowe. Dodatkowo zauważyć należy, że warunki, zasady, a także terminy lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem robót budowlanych regulowane są w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) i także z tego względu zagadnienia te nie powinny podlegać regulacjom wynikającym z 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 10 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto w ocenie organu nadzoru zakwestionować należy wprowadzenie w § 13 ust. 11 uchwały zakazów polegających na nie dopuszczeniu „lokalizacji infrastruktury technicznej, koniecznej do realizacji funkcji określonej w niniejszym planie, w pasie drogi krajowej nr 15, oznaczonej informacyjnie symbolem KGP, znajdującej się stycznie do obszaru objętego planem”.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzić należy przekroczenie właściwości organów sporządzających i uchwalających plan w zakresie zawarcia w nim postanowień odnoszących się do terenu znajdującego się poza obszarem objętym planem, wyznaczonego przez Radę Miejską Trzemeszna w uchwale nr XXX/230/2012 z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu.

Organ nadzoru podnosi również, że nieuprawniony pozostaje, zawarty w § 10 ust. 1 uchwały, nakaz wykonania badań geotechnicznych na etapie projektowania posadowienia budynków – jako zagadnienia regulowanego wyłącznie przez przepisy wyższego rzędu, w tym przypadku ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) oraz odpowiednich przepisów wykonawczych.

Organ nadzoru zwraca uwagę również na następujące nieścisłości, nieprecyzyjne bądź niezrozumiałe ustalenia, stwarzające wątpliwości interpretacyjne w odczycie zapisów planu, a co za tym idzie brak możliwości skutecznego ich wyegzekwowania na etapie wydania pozwolenia na budowę, zawarte w:

- § 5 ust. 1 i ust. 2 uchwały, gdzie wprowadzono całkowicie niewymierne zasady i warunki kształtowania planowanej zabudowy,
- § 8 uchwały, gdzie ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do całości obszaru planu, na którym to przestrzeni takowych brak (zgodnie z definicją „zawartą w § 3 pkt 13 uchwały poprzez „przestrzeń publiczną” należy rozumieć wnętrza ulic publicznych”, podczas gdy plan nie przewiduje przeznaczenia jakichkolwiek terenów pod funkcje związane z drogami publicznymi);
- § 9 ust. 5 pkt 4 uchwały, gdzie nakazuje się „łączenie terenu ZI z terenem U/MN”, nie wyjaśniając przy tym na czym taka operacja miałaby polegać, co budzi dodatkowe zastrzeżenia pod kątem jednoznaczności w określeniu przeznaczenia terenów.

Wobec powyższego orzeczenie o nieważności uchwały Nr XIV/132/2015 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 29 lipca 2015 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowego i mieszkaniowego jednorodzinnego, obejmującego teren działki nr geodezyjny 575 ark. 1 we wsi Wymysłowo, gmina Trzemeszno jest prawnie uzasadnione, bowiem zakwestionowana uchwała nie mogła się ostać w obrocie prawnym.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak 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

(-) Piotr Florek

