

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY  
WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 30 lipca 2010 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami)

**orzekam**

nieważność uchwały Nr XLIII/306/2010 Rady Miejskiej w Wągrowcu z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Marcinkowo” w Wągrowcu - ze względu na istotne naruszenia prawa.

**UZASADNIENIE**

W dniu 29 czerwca 2010 r. Rada Miejska w Wągrowcu podjęła uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Marcinkowo” w Wągrowcu. Uchwała wraz z całością dokumentacji planistycznej została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 2 lipca 2010 r.

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

Uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 r. 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.

Organ nadzoru stwierdza, że zasadę sporządzania planu, określoną w art. 15 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy naruszono poprzez brak określenia parametrów zabudowy dla terenów ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZD (za wyjątkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu KDL). Do ww. terenów odnoszą się zapisy § 14

ust. 4 uchwały, gdzie w punkcie 3 ustalono jedynie obowiązek kształtowania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie precyzując do jakich przepisów ma zastosowanie to odesłanie.

Zaznaczyć należy, że w obowiązującym prawodawstwie regulacje dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania ogrodów działkowych ujęte są w sposób ogólny w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zmianami.) oraz ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2005r. Nr 169, poz. 1419 ze zmianami).

Artykuł. 29 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego stanowi, iż pozwolenia na budowę nie wymaga budowa altan i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> w miastach i do 35 m<sup>2</sup> poza granicami miast oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich. Z brzmienia ww. przepisu nie wynika jednak, że na terenach rodzinnych ogrodów działkowych zakazuje się sytuowania obiektów o większej powierzchni zabudowy i wysokości. Wywodzić stąd należy, że sytuowanie takich obiektów jest możliwe, jednakże pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. W takiej sytuacji, brak określonych wprost w planie parametrów należy uznać za niewłaściwe.

Przepisy ww. ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych do kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odnoszą się jedynie w art. 13 ust. 2 i 3, zgodnie z którym rodzinny ogród działkowy powinien obejmować co najmniej 50 działek, a działka, jako podstawowa jednostka przestrzenna ogrodu, winna posiadać powierzchnię od 300 do 500 m<sup>2</sup>. Organ nadzoru wskazuje na fakt, iż całkowita powierzchnia terenu ZD, wynosząca 8795 m<sup>2</sup>, nie pozwala na wydzielenie minimalnej ilości 50 działek, przez co tym samym plan sankcjonuje rozwiązania sprzeczne z ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych.

Parametrów zabudowy nie ustalono także, dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP, pomimo iż w § 14 ust. 5 pkt 1 lit. b uchwały dopuszczono na tych terenach realizację obiektów (a więc potencjalnie także budynków) sportowo – rekreacyjnych.

Organ nadzoru wskazuje na obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy, a więc m. in. parametrów zabudowy.

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 bądź rozbudowy istniejących obiektów rodzi więc obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art.15 ust. 2 pkt 6 ustawy. Taka interpretacja ww. przepisów ustawy znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych.

Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z tekstem planu miejscowego. Organ nadzoru stwierdza, że wymogi wynikające z ww. przepisu nie zostały spełnione w zakresie określenia szerokości w liniach rozgraniczających terenu 1KD-D: zgodnie z § 14 ust. 8 pkt 2 lit. a uchwały szerokość tę ustalono na 15,0 m, natomiast na rysunku oscyluje ona miejscowo w granicach ok. 16 – 17 m.

Ponadto w § 14 ust. 3 pkt 1 lit. c uchwały, na terenach zabudowy produkcyjnej dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla właściciela prowadzonej działalności gospodarczej.

Należy stwierdzić, że w świetle wymogów art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierających katalog zasad sporządzania planu, zamieszczenie zapisów uzależniających możliwość zagospodarowania terenu od tytułu do jego posiadania, stanowi przekroczenie uprawnień organu sporządzającego plan i daleko idącą nadinterpretację samego celu uchwalania planów, określonego w przepisach art. 4 ust. 1 i art. 14 ust. 1 ustawy. Zgodnie bowiem z tymi przepisami ustalenia planu winny ograniczać się do ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu.

Przekroczenie właściwości stwierdzić należy również w kontekście zapisów § 7 ust. 1 pkt 1 uchwały, zakazujących trzymania zwierząt gospodarskich na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono 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 dnia jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego

Wojewoda Wielkopolski  
Piotr Florek