

## **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 6 sierpnia 2010 r.

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

### **orzekam**

nieważność uchwały Nr XLVIII/554/10 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 28 czerwca 2010 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Kępa gm. Szamotuły – Etap I - ze względu na istotne naruszenie prawa.

### **UZASADNIENIE**

Uchwałą Nr XLVIII/554/10 z dnia 28 czerwca 2010 roku Rada Miasta i Gminy Szamotuły uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Kępa gm. Szamotuły – Etap I.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną dnia 13 lipca 2010 roku.

Uchwałę podjęto na podstawie przepisu art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz przepisu art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

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

Zgodnie z zasadą wyrażoną w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 kwietnia 1997 roku (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Poprzez działanie na podstawie i w granicach prawa w zakresie podejmowania uchwał przez organy jednostek samorządu terytorialnego rozumieć należy działanie zgodne z przepisami regulującymi podstawy prawne podejmowania uchwał; przepisami prawa ustrojowego; przepisami prawa materialnego oraz zgodne z przepisami regulującymi procedurę podejmowania uchwał. (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia

21.01.2009r., sygn. akt III SA/Łd 564/08, wyrok NSA O/Z we Wrocławiu z dnia 20 kwietnia 1999r., sygn. akt II SA/Wr 364/098).

W myśl normy art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) – zwanej dalej „ustawą” - ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zatem obligatoryjnych ustaleń co do przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania terenów dokonuje rada gminy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako aktu prawa miejscowego mają charakter przepisów powszechnie obowiązujących i stanowią podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych. Tym samym muszą spełniać wymagania stawiane aktom prawa miejscowego, oczywiście z uwzględnieniem specyfiki przedmiotu regulacji oraz formy.

Przepis art. 15 ww. ustawy określił elementy obligatoryjne i fakultatywne ustaleń planu miejscowego. W myśl przywołanego przepisu w planie miejscowym, zawierającym część tekstową i graficzną, określa się obowiązkowo m.in. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Wymóg określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń wskazanych w przepisie art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zdaniem organu nadzoru, oznacza konieczność ujęcia ich w planie miejscowym, co wiąże się z potrzebą ustosunkowania się do każdego zagadnienia wymienionego w przywołanym przepisie. Nie wykonanie dyspozycji omawianego przepisu stanowić będzie niewątpliwie naruszenie zasady sporządzania planu miejscowego, powodujące w konsekwencji nieważność uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w całości lub w części. W myśl przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego (nawet nieistotne), istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

W myśl ww. przywołanego art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy 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. Nr 163, poz. 1587) - zwanego dalej rozporządzeniem - 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. W przedmiotowym planie dla terenów oznaczonych w planie symbolem 15 MW brak jest wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej jak i kąta nachylenia połaci dachowych. Także dla terenów oznaczonych w planie symbolem 1RM i 3RM nie ustalono - poza linią zabudowy - wszystkich wymaganych parametrów zabudowy. Ponadto na rysunku planu brak linii rozgraniczających pomiędzy poszczególnymi terenami dróg wewnętrznych, tj. m. in. pomiędzy terenami 8 KDW a 20 KDW, 19 KDW, 18 KDW, 17, 6 KDW i innymi, co stanowi naruszenie dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Zgodnie z § 4 pkt. 9 rozporządzenia ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać m.in. wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. W unieważnionym planie miejscowym nie ustalono normatywu dotyczącego miejsc parkingowych w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem 1RM i 3RM oraz terenów MN. Ponadto dla terenu oznaczonego w planie symbolem 29 U, 31 U w § 3 pkt 1.7.2. ppkt 2 lit b i pkt 1.7.3 ppkt 2 lit b nakazuje się „zapewnienie na terenie działki budowlanej min 1,0 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> obiektu”, przy czym nie określono czy normatyw odnosi się do powierzchni zabudowy, powierzchni użytkowej czy też innej powierzchni.

Podnieść również należy, iż zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia „na rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń”. W § 3 pkt 8.3 określono szerokość drogi pieszo – jezdnej KX w obszarze 6 MN na 9,00 metrów przy

czym na rysunku planu szerokość tej drogi została zwymiarowana na 7,00 metrów, co stanowi niewątpliwie naruszenie zasady opracowania planu określonej w ww. przepisie. Ponadto na rysunku planu w ramach terenu oznaczonego symbolem 29 U zaznaczono szrafem rezerwę terenu przewidzianego w studium pod komunikację. Oznaczenie to nie zostało jednak wyjaśnione na rysunku.

Stosownie do regulacji art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy w planie miejscowym określa się także obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Wymogi w tym zakresie precyzuje § 4 pkt 8 rozporządzenia, w myśl którego ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości gruntów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. W § 3 pkt 1.3 uchwały ustalono granice wewnętrznych podziałów w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako postulowane oraz obowiązujące. W § 3 pkt 7 ustalono warunki podziału terenów – MN zgodnie z rysunkiem planu oraz zapisem ww. pkt 1.3 a ponadto min. szerokość frontu działki- 21,00m, min. pow. działki 750 m<sup>2</sup>. Nie ulega wątpliwości, iż powyższe ustalenia nie wykonują dyspozycji ww. przepisów. Należy podkreślić, że podziału nieruchomości dokonuje się stosownie do zasad określonych w art. 92 i dalszych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 ze zm.) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2663). Podziału dokonuje się przy zachowaniu odpowiedniej formy i szeregu zasad, których nie może spełniać plan miejscowy. Mając na uwadze powyższe zdaniem organu nadzoru organ gminy uchwalając przedmiotowy plan dokonał ustaleń wykraczających poza dopuszczalną prawem dla planu miejscowego materię naruszając tym samym zasady sporządzania planu miejscowego.

Wskazać należy, że dla właściwej interpretacji ustaleń planu terminy używane w uchwale powinny być zdefiniowane w przepisach odrębnych bądź też powinny zostać wyjaśnione w części tekstowej uchwały. W przedmiotowym planie zastosowane pojęcia m. in. intensywności zabudowy czy obiektu wielkopowierzchniowego nie znajdują wyjaśnienia w żadnych przepisach nadrzędnych jak również nie zostały wytłumaczone w uchwale, co może budzić istotne wątpliwości interpretacyjne, mogące doprowadzić do braku możliwości wydania właściwych decyzji administracyjnych.

Mając na uwadze powyższe wydanie niniejszego rozstrzygnięcia jest w pełni uzasadnione.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga za moim pośrednictwem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Wojewoda Wielkopolski  
Piotr Florek