



Poznań, 27 sierpnia 2010 r.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN.I-2.0911-212 /10

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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/307/2010 Rady Miejskiej w Wągrowcu z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osada 3” 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 „Osada 3” w Wągrowcu. Uchwała wraz z całością dokumentacji planistycznej została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 3 sierpnia 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).

Na podstawie 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. 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 stwierdził, że zasadę sporządzania planu, określoną w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy naruszono poprzez brak określenia na rysunku planu linii zabudowy dla terenu P1 oraz części terenów MN1, MNU1 i MNU2, na których dopuszczono możliwość lokalizowania nowej zabudowy bądź rozbudowy istniejących budynków.

Naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy stwierdzono ponadto poprzez brak określenia geometrii dachów dla zabudowy na terenach MN1 i MN-U.

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, czy też brak wyraźnego zakazu zabudowy na terenach o przeznaczeniu jednoznacznie związanym z różnymi formami zabudowy rodzi obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art.15 ust. 2 pkt 6 ustawy. Taka interpretacja ww. przepisów znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych.

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 ust. 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. W planie nie określono ilości miejsc parkingowych dla terenów P, a ponadto, dla terenów U, dopuszczono odstępstwo od wyznaczonego w § 21 ust. 3 uchwały wskaźnika, polegające na niejednoznacznym i nieprecyzyjnym uzależnieniu ilości miejsc parkingowych od funkcji obiektów oraz od udokumentowania faktycznego zapotrzebowania w projekcie budowlanym.

Ponadto organ nadzoru wskazuje dodatkowo na, wynikające z omyłki, błędne odesłania w § 7 ust. 1, § 8 ust.1, § 9 ust. 1 i § 10 ust. 1 do § 5 ust. 1- zamiast do § 6 ust. 1 uchwały, mogące prowadzić do niewłaściwej interpretacji zapisów planu.

Wątpliwości interpretacyjne budzą także zapisy § 7 ust. 1 pkt 2 i 3 uchwały, zgodnie z którymi istnieje obowiązek zachowania jednorodnej wysokości budynków i formy dachów na terenach MN2 i MN3, podczas gdy ze szczegółowych ustaleń dla tych terenów wynika możliwość realizacji budynków do II kondygnacji nadziemnych – bez określenia wymaganej wyżej jednorodnej wysokości w metrach - oraz stosowania różnej geometrii dachów.

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

