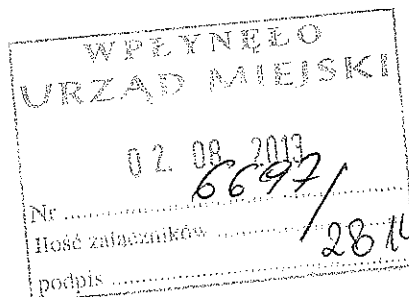


Poznań, 31 lip. 2013



WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN-I.4131.1.390.2013.21



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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

orzekam

nieważność uchwały Nr XLVII/246/2013 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Niepodległości - **ze względu na istotne naruszenie prawa.**

Uzasadnienie

Uchwała Nr XLVII/246/2013 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Niepodległości (dalej uchwała) została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 1 lipca 2013 r.

Dokonując oceny legalności uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), *wójt, burmistrz albo prezydent miasta wprowadza zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu planu do publicznego*

wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Stwierdzam naruszenie art. 17 pkt 9 ustawy, poprzez niedochowanie 7-dniowego terminu pomiędzy dniem publikacji ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie a dniem jego wyłożenia. Wyjaśniam, że zgodnie z informacją przekazaną przez Burmistrza Okonka w piśmie z dnia 22 lipca 2013 r. przedmiotowe ogłoszenie zostało opublikowane w dniu 14 maja 2013 r. tj. 4 dni po rozpoczęciu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Na podstawie 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.* Ww. przepis został wprowadzony ustawą z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) i wszedł w życie z dniem 21 października 2010 r.

Ze względu na fakt, że przedmiotowy plan został wywołany uchwałą Rady Miejskiej w Okonku nr XIV/73/2011 z dnia 12 sierpnia 2011 r., zastosowanie dla niego mają przepisy wprowadzone cytowaną ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przepisem wykonawczym dla art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy jest § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587, zwanego dalej rozporządzeniem), zgodnie z którym *„ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenia 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 § 6 ust. 2 pkt. 2 uchwały, na terenie zabudowy obiektów usługowych, oznaczonym symbolem „U2”, dopuszczono realizację budynków nie ustalając zarazem dla nich geometrii dachów, czym naruszono cytowane przepisy art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia. Podobnie w § 6 ust. 5 pkt. 2 uchwały, na terenie zabudowy obiektów usługowych, oznaczonym symbolem „U5”, umożliwiono przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu oraz realizację nowego obiektu lub zespołu budynków nie ustalając dla tej zabudowy geometrii dachów.

Wyjaśniam, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy, a więc m. in. parametrów zabudowy, nie jest wprawdzie bezwzględny, jednakże pozostaje uzależniony od warunków faktycznych panujących w terenie. Oznacza to, że plan miejscowy musi zawierać ustalenia, o których mowa w wskazanym przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie w przedmiotowym planie zabudowy na wskazanych terenach rodzi więc obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w tym geometrii dachów.

Zgodnie z § 8 ust. 1 rozporządzenia, projekt rysunku planu miejscowego sporządza się w czytelnej technice graficznej zapewniającej możliwość wyłożenia go do publicznego wglądu, sporządzania jego kopii, a także ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.

Stwierdzam naruszenie ww. przepisu w związku z nieczytelnym wyznaczeniem linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Przedmiotowy rysunek nie pozwala jednoznacznie stwierdzić jak przebiegają granicę poszczególnych terenów funkcjonalnych oraz jak kształtują się na nich linie zabudowy. Brak czytelności w tym zakresie uniemożliwia prawidłową interpretację ustaleń planu.

Wątpliwości interpretacyjne budzą zapisy § 6 ust. 1 pkt 2 i 4, § 6 ust. 3 pkt 2, § 6 ust. 4 pkt 2 i 3, § 6 ust. 5 pkt 3 i § 7 pkt 2 i 3 uchwały, zgodnie z którymi dla terenów zabudowy obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami „U1”, „U3” - „U5” i „MN”, wprowadzono odniesienia do istniejącej zabudowy na danym terenie bądź terenie sąsiednim w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu (np.: forma dachu w nawiązaniu do istniejącej na sąsiedniej działce, minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy stanowi istniejąca zabudowa, zachowanie formy architektonicznej istniejącego obiektu, a w przypadku jego rozbiórki powtórzenie gabarytu obiektu i formy dachu). Należy zauważyć, iż brak określenia wprost poszczególnych parametrów zabudowy

i zagospodarowania terenu może znacznie utrudnić sprawdzenie zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu, którego dokonuje się przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

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 Płperek

Otrzymują:

- 1.Rada Miejska w Okonku
- 2.Burmistrz Okonka