



Poznań,

18 KWI. 2011

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN.Ko-3.4131-1-96/11

URZĄD MIASTA I GMINY w Ślesinie	
Wpł.	2011 -04- 2 1
Nr.	2226/11
PODPIS

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 41/VI/11 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 marca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin dla terenów w miejscowości Licheń Stary - **ze względu na istotne naruszenie prawa.**

Uzasadnienie

Uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 333/XL/10 z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Licheń Stary.

Uchwała Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 marca 2011 r. została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu dnia 25 marca 2011 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Na sesji w dniu 15 marca 2011 r. Rada Miejska Gminy Ślesin podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin dla terenów w miejscowości Licheń Stary. Uchwała została przedłożona organowi nadzoru w celu dokonania oceny jej zgodności z prawem wraz z dokumentacją planistyczną. Działając w oparciu o art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), po sprawdzeniu prawidłowości procesu planistycznego sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ nadzoru stwierdził, iż badana uchwała w sposób istotny narusza przepisy prawa.

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

163, 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. Natomiast § 7 pkt 8 rozporządzenia wskazuje, iż projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu.

W przedmiotowym planie zasadę sporządzania planu, określoną w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, naruszono poprzez brak określenia na części załączników graficznych planu (1a) linii zabudowy dla części terenów Up i IT-W, na których dopuszczono możliwość lokalizowania nowej zabudowy. Zarówno w tekście uchwały, jak i na rysunku planu nie określono wymaganych przepisem prawa linii zabudowy dla terenów o różnym przeznaczeniu.

Niewłaściwym jest także oddzielanie od siebie terenów o różnym sposobie przeznaczenia i sposobie zagospodarowania przy użyciu linii rozgraniczających tereny, mających charakter oznaczeń orientacyjnych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego i w możliwie najdokładniejszy sposób, określony przepisami szczególnymi, rozstrzyga o sposobie zagospodarowania przestrzeni. Wobec powyższego poszczególne tereny powinny posiadać wyraźne, a nie domyślne lub niedookreślone granice stanowiące o sposobie jego przeznaczenia. W ocenie organu nadzoru w istotny sposób naruszono proces sporządzania planu miejscowego wskazując orientacyjne granice przeznaczenia poszczególnych terenów.

W § 26 pkt 24 uchwały zawarto zapis zgodnie z którym „dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w zbliżeniu do granicy na działkach o szerokości lub głębokości mniejszej niż 16 m”. Taki zapis jest sprzeczny z ustaleniami zawartymi w § 26 pkt 4 uchwały, w którym ustalono, że minimalna szerokość działki budowlanej musi wynosić 20 m. Wobec tego nie ma możliwości wydzielenia działki o szerokości 16 m. Natomiast z rysunku planu nie wynika, że na terenie obejmującym ustalenia MN, U znajdują się działki, do których można zastosować powyższy zapis.

Kolejnym istotnym uchybieniem jest zawarcie w § 39 uchwały zapisu o treści: „W stosunku do terenów stanowiących własność Gminy Ślesin, opłaty nie nalicza się”. Zgodnie z treścią art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy jest zobowiązana ustalić stawki służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Treść § 4 pkt 13 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala stawki procentowe w przedziale od 0 % do 30%. Zapis zawarty w uchwale narusza przepisy ustawy, gdyż w przypadku terenów stanowiących własność Gminy Ślesin stawki nie ustalono.

Istotnym naruszeniem prawa jest także niedostatecznie precyzyjne określenie ilości miejsc parkingowych dla funkcji usług publicznych, w tym sportu. Zawarty w uchwale zapis, iż dla terenu o takim przeznaczeniu należy „określić indywidualnie odpowiednio do ilości użytkowników projektowanych obiektów z uwzględnieniem ogólnego bilansu miejsc postojowych na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny i położonych w miejscu funkcjonalnie uzasadnionym w stosunku do miejsca inwestycji” jest mało precyzyjny i w praktyce może powodować konflikty przy realizacji uchwały.

Poważne wątpliwości co do prawidłowości zawartych w uchwale ustaleń budzi treść § 7 pkt 12, w którym zawarto katalog zakazanych dla obszaru objętego ustaleniami planu przedsięwzięć. Jeżeli rada gminy uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru to jednocześnie rozstrzyga o jego przeznaczeniu, wskazując jednoznacznie jakiego rodzaju przedsięwzięcie może być realizowane na obszarze objętym planem. Wskazywanie jakiego rodzaju inwestycje nie mogą być realizowane na obszarze objętym planem może być traktowane, jako zakaz dotyczący tylko wymienionego rodzaju przedsięwzięcia, dopuszczając jednocześnie do realizacji inwestycje nie wymienione jako zakazane. Zapis ustaleń planu winien być tak skonstruowany, by nie budził żadnych wątpliwości przy jego realizacji oraz był czytelny zarówno dla potencjalnych inwestorów jak i organów administracji publicznej.

Zwrócić należy uwagę, że w ustaleniach planu dotyczących terenów o symbolach IT-W i Up użyto symboliki, która w nieprecyzyjny sposób odpowiada podstawowym barwnym oznaczeniom graficznym zawartym w załączniku nr 1 do rozporządzenia. Według tego załącznika dla terenu Up właściwym byłoby użycie symbolu US (usługi sportu i rekreacji) natomiast dla terenu IT-W odpowiednio KD z właściwym uzupełnieniem. Symbol IT nie występuje w treści przywołanego rozporządzenia.

Z tych powodów należy uznać za uzasadnione orzeczenie o nieważności uchwały Nr 41/VI/11 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 marca 2011 r. jako sprzecznej z prawem.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone z powodu niezgodności z prawem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, w terminie 30 dni od dnia doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

Piotr Florek

Otrzymują:

1. Rada Miejska Gminy Ślesin
2. Burmistrz Gminy Ślesin