

wyżej §7 pkt 5 i 6 regulaminu są objęte sankcją karną z art. 63 a kodeksu wykroczeń (umieszczenie plakatów, ogłoszeń, afiszy) i art. 124 kodeksu wykroczeń (niszczenie mienia). Zatem ustalenie przedmiotowych zakazów w sytuacji, gdy sprawy te uregulowane już zostały w ustawie stanowi istotne naruszenie prawa

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zażalenie 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 Florek

2968

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO NR KN.I-4.0911 - 138/10

z dnia 23 czerwca 2010 r.

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

orzekam

nieważność uchwały Nr XXXIII/291/2010 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową jednorodzinną położony pomiędzy istniejącą zabudową ulic Poznańskiej, Rynku, 26 Stycznia, Powstańca Kozaka i 5 Stycznia a torem kolejowym od strony północnej i ulicą Łąkową od strony wschodniej w Opalenicy - ze względu na istotne naruszenie prawa.

UZASADNIENIE

W dniu 29 kwietnia 2010 roku Rada Miejska w Opalenicy podjęła uchwałę Nr XXXIII/291/2010 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową jednorodzinną położony pomiędzy istniejącą zabudową ulic Poznańskiej, Rynku, 26 Stycznia, Powstańca Kozaka i 5 Stycznia a torem kolejowym od strony północnej i ulicą Łąkową od strony wschodniej w Opalenicy.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 28 maja 2010 roku.

Powyższą uchwałę podjęto na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

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

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie określa się obojętnie szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Uszczegółowienie tego przepisu stanowi §4 pkt 8 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), który stwierdza, że 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 frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Rada Miejska w Opalenicy, uchwalając uchwałę Nr XXXIII/291/2010 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową jednorodzinną położony pomiędzy istniejącą zabudową ulic Poznańskiej, Rynku, 26 Stycznia, Powstańca Kozaka i 5 Stycznia a torem kolejowym od strony północnej i ulicą Łąkową od strony wschodniej w Opalenicy zawarła w przepisie §9 pkt 1 ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wskazując, że „dokonanie podziałów nieruchomości umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu przez właścicieli nieruchomości, położonych w jednym funkcjonalnym obszarze wymaga przeprowadzenia postępowania scaleniowego i wymiany nieruchomości lub ich części, przewidzianą

nego przepisami odrębnymi”.

Powyższe zapisy dotyczą trybu scalania i podziału nieruchomości, regulowanego przepisami art. od 101 do 105 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004, Nr 261, poz. 2603 ze zmianami). Zgodnie z art. 102 ust. 1 cytowanej ustawy, gmina może dokonać scalenia i podziału nieruchomości, a szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa plan miejscowy. W badanym planie zapisy dotyczące scalenia i podziału są zbyt ogólne i przez to niewystarczające dla podjęcia właściwej uchwały w sprawie. Powyższe stanowi naruszenie zasad sporządzania planu, a konkretnie art. 15 ust. 2 pkt. 8 ustawy w związku z §4 pkt 8 rozporządzenia.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi. Wprowadzenie w ustalenia planu zapisów odnoszących się do scalenia i podziałów nieruchomości wymaga uprzedniego wskazania terenów wymagających przeprowadzenia takiego postępowania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co wynika z zapisu art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy.

Zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opalenica, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Opalenica nr XXIX/257/2009 z dnia 27 listopada 2009 r., zarówno w części tekstowej jak i graficznej nie wyróżniają takich obszarów. Brak zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium stanowi naruszenie zasady sporządzania planu, o której mowa w wyżej przywołanym artykule.

Zgodnie z przepisem 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 zapisach §4 pkt 6 rozporządzenia, 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.

Rada Miejska w Opalenicy w przepisie §13 pkt 3 lit b badanej uchwały zawarła zapis dotyczący terenu oznaczonego symbolem 1IK, stanowiący iż „dopuszcza się lokalizację i realizację budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do ob-

sługi przewozu osób i mienia”. Jednakże następne zapisy planu nie ustalają parametrów zabudowy w zakresie wysokości a także kąta nachylenia połączy dachowych. Na rysunku planu nie wyznaczono ponadto linii zabudowy dla terenu 1IK. Dodatkowo zapisy planu nie określają wskaźników w zakresie miejsc postojowych na terenie 1IK co jest niezbędne w przypadku dopuszczenia nowej zabudowy. Brak ustalenia przedmiotowego wskaźnika stanowi naruszenie zasad sporządzenia planu określonych w §4 pkt 9 lit. c rozporządzenia.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

W toku badania przedmiotowej uchwały stwierdzono, że dla terenów oznaczonych symbolami 2 ZI, 12 MN i 11 U/MN nie ustalono jednoznacznego przeznaczenia terenu, a tym samym naruszono jedną z podstawowych zasad sporządzania planu.

Dla terenów oznaczonych w planie symbolem 2 ZI przyjęto podstawowe przeznaczenie terenu – tereny zieleni izolacyjnej. Jednocześnie w §14 pkt. 3 lit. a zezwala się na „budowę drogi wewnętrznej, drogi publicznej, ciągów pieszo – jezdnych, pieszo – rowerowych, zjazdów, chodników, miejsc postojowych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz ekranów akustycznych”. Wprowadzenie na terenie ZI ww. elementów zabudowy i zagospodarowania terenu wykluczy zgodne z planem zagospodarowania tych terenów, a także uniemożliwi realizację funkcji tych terenów jaką zgodnie z przepisem §10 pkt 4 badanej uchwały jest niwelowanie oddziaływania terenów kolejowych. Jednocześnie wydane zezwolenie na budowę drogi publicznej może wiązać się z koniecznością nabycia przez gminę nieruchomości na terenie której znajdzie się przedmiotowa droga publiczna.

Podobnie w przypadku terenów oznaczonych symbolem 12 MN – tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów oznaczonych symbolem 11 U/MN – tereny zabudowy usługowej. Na obu powyższych terenach przyjęto jako przeznaczenie podstawowe odpowiednio tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (12 MN) oraz tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (11 U/MN).

W ustaleniach szczegółowych uchwały dla powyższych terenów dopuszczono (w przepisach §21 pkt 3 lit. q oraz §20 pkt 3 lit. r badanej uchwały) „budowę rozbudowę, przebudowę, odbudowę, nadbudowę, rozbiórkę i remont istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym zabudowy inwentarskiej...”. Dla rozwoju istniejących gospodarstw rolnych nie określono w badanym planie żadnych ograniczeń w zakresie powierzchni zabudowy i jej intensywności, co w

konsekwencji może doprowadzić do zdominowania funkcji rolniczej na terenach o podstawowej funkcji mieszkaniowej i usługowo - mieszkaniowej (12 MN i 11 U/MN). Powyższe zapisy dopuszczają na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej zintensyfikowanie funkcji zabudowy zagrodowej, która w szczególności w zakresie zabudowy inwentarskiej może być konflikto-genne w stosunku do planowanego podstawowego przeznaczenia terenu.

Ustalenie na jednym terenie, bez ograniczenia linią rozgraniczającą terenów o różnym sposobie zagospodarowania, wzajemnie rozłącznych funkcji – w powyższych przypadkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z funkcją zabudowy zagrodowej – może doprowadzić do konfliktów przestrzennych i społecznych związanych z różnym sposobem i intensywnością użytkowania terenów.

Mając na uwadze powyższe niniejsze rozstrzygnięcie jest w pełni uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być skarżone 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 Florek*

Wydawca: Wojewoda Wielkopolski

Redakcja: Wydział Kontroli, Prawny i Nadzoru Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu - Redakcja Dziennika Urzędowego Województwa Wielkopolskiego aleja Niepodległości 16/18, tel. 061 854 16 34, 061 854 16 21, *e-mail* - dzu@poznan.uw.gov.pl, www.poznan.uw.gov.pl

Skład, druk i rozpowszechnianie:

Drukarnia Sparta, ul. Ułańska 18a, 71-750 Szczecin tel./fax (91) 4537-330, *e-mail*: biuro@sparta.szczecin.pl
Rozpowszechnianie - Administracja i stały punkt sprzedaży - Wielkopolski Urząd Wojewódzki w Poznaniu,
ul. Kościuszki 93, hol główny, tel. 061 854 1703

Egzemplarze bieżące oraz z lat ubiegłych można nabywać w punkcie sprzedaży Dziennika Urzędowego:
- Wielkopolski Urząd Wojewódzki w Poznaniu, Poznań ul. Kościuszki 93, hol główny, tel. 061 8541703, zbiory Dziennika Urzędowego wraz ze skorowidzami są wyłożone do powszechnego wglądu w Wielkopolskim Urzędzie Wojewódzkim, w godz. 9⁰⁰-14⁰⁰

Tłoczono z polecenia Wojewody Wielkopolskiego w Drukarni Sparta, ul. Ułańska 18a, 71-750 Szczecin
