WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN -I.4131.1.142.2014.2

Poznań, 27 MAR 2014

URZĄD MIEJSKI w ŚREMIE
ZESPÓŁ OBSŁUGI KLIENTA
Wpł. 31 MAR. 2014
Pion/Zespół ..... Zał. .....
Nr ..... / .....

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013, poz. 594 z późn. zm.)

orzekam

nieważność uchwały Nr 433/XLIII/2014 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Niesłabin i Zbrudzewo - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała Nr 433/XLIII/2014 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Niesłabin i Zbrudzewo została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 3 marca 2014 roku.
Powyższą uchwałę podjęto na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

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

Zgodnie z § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 Poz. 690 ze zm.), co do zasady, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż: 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy, 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy. Dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dopuszczalne jest dodatkowo sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż 4 m lub 3 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej w szczególnych przypadkach w zabudowie jednorodzinnej. Ponadto, budynek inwentarski lub budynek gospodarczy, co do zasady, nie może być sytuowany ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w odległości mniejszej niż 8 m od ściany istniejącego na sąsiedniej działce budowlanej budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego lub budynku użyteczności publicznej, lub takiego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Dodatkowo zważyć należy, że zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) przepisy ww. rozporządzenia są przepisami techniczno – budowlanymi, od których – myśl art. 9 ust. 1 tejże ustawy - w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo.

Przedmiotowym planem, w § 8 ust. 1 pkt 6 lit. a, § 8 ust. 2 pkt 2 lit. a, § 8 ust. 3 pkt 7 lit. a oraz § 8 ust. 3 pkt 8 lit. b uchwały, wprowadzono odpowiednio: zakaz sytuowania budynków

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 061 851-55-66, fax 061 854-11-50
www.poznan.uw.gov.pl; e-mail: wojewoda.wielkopolski@poznan.uw.gov.pl

mieszkalnych jednorodzinnych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną (na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN – 7MN, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową, oznaczonych symbolami 1MN/U – 3MN/U oraz na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami 1RM - 6RM), zakaz sytuowania budynków usługowych w odległości mniejszej niż 6 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną (na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową, oznaczonych symbolami 1MN/U – 3MN/U) oraz dopuszczenie sytuowania nowych budynków inwentarskich, a także nowych budynków gospodarczych przeznaczonych do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu, płodów rolnych, środków produkcji rolnej, w odległości nie mniejszej niż 6 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną (na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami 1RM – 6RM).

Organ nadzoru stwierdza, że w myśl cytowanych przepisów § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w planie miejscowym można zawrzeć jedynie dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy. Wprowadzone w przedmiotowym planie ww. zakazy i dopuszczenia stoją w sprzeczności z tymi przepisami.

W świetle powyższych okoliczności należy podkreślić, że plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, jest usytuowany wśród źródeł prawa powszechnie obowiązującego (art. 87 ust. 2 Konstytucji RP), a zatem pozostawać powinien w zgodzie z konstytucją, ustawami i ich aktami wykonawczymi. Organy gminy stanowiące prawo miejscowe, w tym plany zagospodarowania przestrzennego, związane są bowiem zasadą praworządności wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP, co oznacza, że mają obowiązek działania na podstawie i w granicach prawa. Uchwała w sprawie planu została podjęta na podstawie upoważnienia ustawowego, jest aktem prawnym powszechnie obowiązującym na obszarze gminy i stąd też powinna odpowiadać wymogom, jakie stawiane są przepisom powszechnie obowiązującym. Nie może ona pozostawać w sprzeczności z aktami prawnymi wyższego rzędu. Przepisy gminne nie mogą także zawierać powtórzeń ustawowych, ani też ich modyfikować lub uzupełniać, gdyż jest to niezgodne z zasadami legislacji. Tak więc regulowanie przez gminę w inny sposób tego, co zostało już zamieszczone w źródle powszechnie obowiązującego prawa w istotnym stopniu narusza porządek prawny. Nadmienić można w tym przypadku, że stanowisko takie znajduje potwierdzenie w ugruntowanym orzecznictwie sądów administracyjnych, a podzielił je m. in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu, stwierdzając w wyroku Sygn. akt II SA/Po 620/13 z dnia 15 października 2013 r., że „ustawodawca nie przyznał organom gminy kompetencji do stanowienia wszelkich norm prawnych, lecz jedynie kompetencję do precyzowania rozwiązań zawartych w ustawach. Tym samym organy gminy nie mogą zmieniać lub uchylać przepisów zawartych w źródłach prawa powszechnie obowiązującego, o jakich mowa w art. 87 ust. 1 Konstytucji RP".

Zgodnie z 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. Przepis ten znajduje uszczegółowienie w § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, 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.

Organ nadzoru stwierdza, że w odniesieniu do przedmiotowego planu nie dopełniono obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w ten sposób, że nie określono dopuszczalnej wysokości i geometrii dachów dla budynków gospodarczo – garażowych, których lokalizację dopuszczono na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz garaży, których lokalizację dopuszczono na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową oraz na terenach zabudowy zagrodowej.

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 ww. przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie w przedmiotowym planie różnych rodzajów zabudowy kubaturowej rodzi więc obowiązek ustalenia dla każdego z nich parametrów określonych w art.15 ust. 2 pkt 6 ustawy i § 4 pkt 6 rozporządzenia.

Wskazuję ponadto na wzajemną sprzeczność ustaleń § 9 ust. 3 uchwały, zgodnie z którym nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, z zapisami § 5 pkt 1 lit. a – e, § 6 oraz § 9 ust. 1 i 2 uchwały, odnoszących się do zagadnień i uwarunkowań związanych z występującymi na obszarze planu terenami chronionymi na mocy przepisów odrębnych.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

Piotr Florek

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Śremie.
2. Burmistrz Śremu.