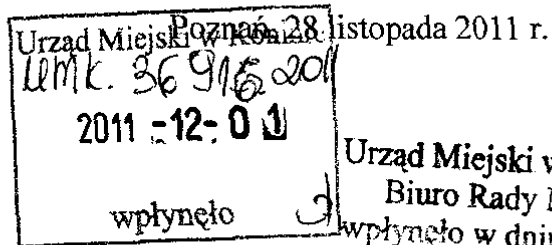


WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN.Ko.I-2.4131-1- 368/11



## 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 223 Rady Miasta Konina z dnia 26 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Chorzeń III.

## UZASADNIENIE

Uchwała Nr 223 Rady Miasta Konina z dnia 26 października 2011 r. została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.), 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 zm.) w związku z uchwałą Nr 440 Rady Miasta Konina z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Chorzeń III.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 3 listopada 2011 r.

**Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem uchwały, stwierdził co następuje:**

Uchwałą z dnia z dnia 26 października 2011 r. Rada Miasta Konina uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Chorzeń III.

Zdaniem organu nadzoru przedłożona do oceny uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z brakiem wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu po wprowadzeniu istotnych zmian ustaleń planu wynikających z uwzględnienia uwagi złożonej przez właściciela działki nr 849/1 obręb Nowy Dwór .

Organ nadzoru zauważa, że po wyłożeniu planu w dniach od 22 sierpnia 2011 r. do 19 września 2011 r., została złożona uwaga dotycząca przeznaczenia terenu na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z możliwością lokalizacji działalności usługowej. Wyłożony projekt planu przewidywał w tym miejscu teren zieleni urządzonej bez możliwości zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony symbolem 1ZP. Uwaga została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Konina w wyniku czego dokonano istotnej zmiany

ustaleń planu, zarówno w części tekstowej jak i graficznej, poprzez przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonej symbolem 3 MNU.

Zgodnie z art. 17 pkt 13 ww. ustawy, prezydent wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, po czym w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia.

Zdaniem organu nadzoru, wprowadzenie tej zmiany wymagało przeprowadzenia ponownych uzgodnień np. z zarządcą drogi i umożliwienie zainteresowanym stronom skorzystania z prawa złożenia ewentualnych uwag do zmienionego projektu planu; projekt planu powinien ponownie zostać wyłożony do publicznego wglądu. Czynność ta nie została dokonana, co stanowi naruszenie trybu sporządzenia planu.

Przedstawiony do oceny plan nie spełnia również wymogów art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 7 pkt 7 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 zwanej dalej „rozporządzeniem”) w zakresie ustalenia przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Zgodnie bowiem z treścią § 7 pkt 7 rozporządzenia projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia.

W § 26 ust. 1 uchwały dla terenów, oznaczonych symbolami 1-29 MN plan ustala przeznaczenie podstawowe: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a w ust. 2 pkt 2 dopuszcza zabudowę wielorodzinną w granicach terenu oznaczonego symbolem 17 MN.

Zawarcie w części graficznej planu jedynie symbolu MN, a w części tekstowej dopuszczenie zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i mieszkaniowej wielorodzinnnej uniemożliwia jednoznacznie i spójne określenie przeznaczenia tego terenu.

W § 30 ust. 1 dla terenów oznaczonych symbolami 1-14 U plan ustala jako przeznaczenie podstawowe zabudowę usługową, a w ust. 2 pkt 4 lit. a dopuszcza dla terenów oznaczonych symbolem 2U realizację „wyłącznie w przypadku realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej lub zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej z usługami w parterach budynków w granicach całego terenu”.

Przyjęcie wzajemnie rozłącznych funkcji terenu poprzez dopuszczenie w obrębie terenu przeznaczonego pod usługi, budownictwa wielorodzinnego, a na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowy wielorodzinnnej bez dopełnienia wymogów ustawy i rozporządzenia narusza zasady sporządzania planu.

Plan miejscowy - jako akt prawa miejscowego – winien być sporządzony w sposób pozwalający na jednoznaczny odczyt jego zapisów, zwłaszcza w kontekście możliwości realizacji określonych inwestycji na danym terenie. Ustalenie na jednym terenie, bez rozgraniczenia linią rozgraniczającą terenów o różnym sposobie zagospodarowania, wzajemnie rozłącznych funkcji – w powyższych przypadkach zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnnej i mieszkaniowej jednorodzinnej – może doprowadzić do konfliktów przestrzennych i społecznych związanych z różnym sposobem i intensywnością użytkowania terenów.

Powyższe ustalenia planu stanowią naruszenie podstawowej zasady sporządzania planu, określonej w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, zgodnie z którą wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Ponadto zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 wym. 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, 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.

W przedmiotowym planie zasadę sporządzania planu, określoną w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, naruszono poprzez brak określenia parametrów zabudowy wielorodzinnej dopuszczonej do realizacji na terenie oznaczonym symbolem 2U.

W § 26 ust. 2 pkt. 4 lit. a dopuszcza się funkcje handlowo – usługowe i inną działalność gospodarczą, w wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokalach użytkowych, o powierzchni całkowitej: dla terenu 26 MN – nieprzekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku. Jest to niezgodne z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. nr 243 poz. 1623 ze zmianami )

Podkreślić należy, że uchwała w sprawie planu miejscowego podejmowana jest na podstawie upoważnienia ustawowego i jest aktem prawnym powszechnie obowiązującym na obszarze gminy. W związku z powyższym uchwała taka powinna odpowiadać wymogom jakie stawiane są przepisami powszechnie obowiązującymi. Nie może ona pozostawać w sprzeczności z aktami prawnymi wyższego rzędu.

Wskazane uchybienia w konsekwencji powodują konieczność stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały w całości.

Organ nadzoru wskazuje również na szereg nieścisłości, bądź niejasnych sformułowań, a mianowicie:

- w § 26 ust. 1 uchwały ustalono przeznaczenia podstawowe dla terenów oznaczonych symbolami 1 – 29 MN, a w ust. 4 wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono dla terenów oznaczonych symbolami 1 – 31 MN, również rysunek planu wyznacza tereny od 1 do 31 MN,

- w § 26 ust 5 pkt 2 uchwały dopuszcza się „zastosowanie innej formy i spadku dachu niż określona w tabeli w przypadku kontynuacji cech zabudowy na działce sąsiedniej graniczącej z terenem planowanej inwestycji” – ustalenie to jest niejasne i może stwarzać problemy na dalszym etapie inwestycyjnym.

W związku z powyższym orzeczono jak sentencji.

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.

Otrzymują:

1. Rada Miasta Konina
2. Prezydent Miasta Konina

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

  
Piotr Florek