

1791

UCHWAŁA Nr XLII/309/10 RADY POWIATU W ŚREMIE

z dnia 24 lutego 2010 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie przyznania pierwszeństwa nabycia lokali użytkowych stanowiących własność Powiatu Śremskiego wynajmowanych na rzecz niepublicznych podmiotów świadczących usługi z zakresu opieki zdrowotnej oraz ustalenia zasad ich sprzedaży

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.) w związku z art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) Rada Powiatu w Śremie uchwała, co następuje:

§1. W uchwale Nr XX/141/08 Rady Powiatu w Śremie z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa nabycia lokali użytkowych stanowiących własność Powiatu Śremskiego wynajmowanych na rzecz niepublicznych podmiotów świadczących usługi z zakresu opieki zdrowotnej oraz ustalenia zasad ich sprzedaży wprowadza się następującą zmianę:

§1 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Niepublicznymi podmiotami świadczącymi usługi z zakresu opieki zdrowotnej, o których mowa w ust. 1, są podmioty wskazane w art. 4 i art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej (Dz.U. z 2007 r. Nr 14 poz. 89 z późn. zm.), użytkujące nie krócej niż przez okres 1 roku lokale użytkowe stanowiące własność Powiatu Śremskiego.”

§2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu w Śremie.

§3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady
(-) *Gabriela Wasielewska*

1791

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO NR KN. I - 8.0911 - 31/10

z dnia 12 lutego 2010 roku

Działając na podstawie przepisu 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 XXXVI/321/09 Rady Miejskiej w Zbąszyniu z dnia 18 grudnia 2009 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działki nr ewidencyjny 371 w Zbąszyniu - ze względu na istotne naruszenie prawa.

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XXXVI/321/09 Rada Miejska w Zbąszyniu z dnia 18 grudnia 2009 roku dokonała zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynia oraz części wsi Perzyny i Nowy Dwór w obszarze działki o nr ewidencyjny 371 w Zbąszyniu.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu dnia 14 stycznia 2010 roku.

Powyższą uchwałę podjęto na podstawie przepisu art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8

marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

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

Zgodnie z zasadą wyrażoną w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 kwietnia 1997 roku (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej (niewątpliwie i organy jednostek samorządu terytorialnego) działają na podstawie i w granicach prawa. Działalność organów gminy opiera się w granicach określonych przepisami prawa i realizowana jest wyłącznie w ramach przez przepisy określonych. Powyższa zasada, odnosząca się do wszelkiej działalności organów jednostek samorządu terytorialnego rozciąga się także na uchwałodawczą działalność samorządu terytorialnego.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady moderni-

zacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wśród których – zgodnie z §4 pkt 9 lit c Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 163, poz. 1587), zwanego dalej rozporządzeniem - w planie miejscowym winno określić się wskaźniki w zakresie komunikacji, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. W §18 pkt 2 lit. „c” uchwały określa się wymaganą liczbę miejsc parkingowych dopuszczając „za zgodą zarządcy przylegającej drogi publicznej uwzględnienia w bilansie miejsc postojowych możliwości postoju w liniach rozgraniczających tej drogi”. Zdaniem organu nawozu takie określenie miejsc parkingowych nie spełnia dyspozycji ww. przepisu.

W przepisie §8 przedmiotowej uchwały nakazuje się uzgodnienia formy i treści sztyldów z właściwym konserwatorem zabytków. Z przedłożonej dokumentacji prac planistycznych nie wynika, aby konserwator zabytków wnioskował o wprowadzenie w tekście planu takiego zapisu. Burmistrz, zgodnie z art. 17 powoływanej ustawy, przed uchwaleniem planu zawiadamia o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, w tym również zarządcę drogi przylegającej do terenu objętego planem i właściwego konserwatora zabytków, a następnie uzgadnia projekt planu z tymi organami i instytucjami. Na tym etapie procedury, dany organ powinien otrzymać projekt planu z konkretnymi rozwiązaniami w zakresie swojej właściwości. Wprowadzenie do uchwały w sprawie planu obowiązków wykraczających poza katalog ustaleń wynikający z art. 15 ustawy stanowi naruszenie zasad sporządzania planu.

Ponadto, w myśl przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ww. 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. W rozdziale 7 uchwały nr XXXVI/321/09, odnoszącym się do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy nie wskazano parametru dotyczącego układu i kąta nachylenia połaci dla budynku „przeznaczonego na cele nieuciążliwej działalności usługowej”. W §18 pkt 2 lit. „b” uchwały określa się ten parametr w odniesieniu do budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalnego z lokalem użytkowym oraz dla budynku garaży – przy czym określenie dla garaży układu połaci dachowych jako dach stromy lub płaski, w świetle obowiązujących przepisów, w których brak jest definicji dla tego typu dachów, jak również w zestawieniu z treścią uchwały, nie daje jednoznacznego stanowiska co do kąta nachylenia połaci.

W myśl ww. art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z §4 pkt 6 oraz §7 pkt 8 rozporządzenia ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy oraz

zagospodarowania terenu powinny obejmować m.in. określenie linii zabudowy. Dla terenu objętego miejscowym planem nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone w sposób niekonsekwentny – wyznaczono linię zabudowy tylko od drogi publicznej (poza planem). Co prawda przepisy odrębne regulują minimalne odległości zabudowy od dróg i granic sąsiednich nieruchomości jednak to organ sporządzający plan jest zobowiązany, na mocy przywołanego art. 15 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy, do wyznaczenia linii zabudowy w planie.

Z treści §18 pkt 1 lit. „b” uchwały, zakazującego „przeznaczenia na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 60% powierzchni działki budowlanej” jak również z treści uzasadnienia do uchwały można domniemywać, że zamiarem uchwalenia przedmiotowego planu było m. in. zwiększenie intensywności zabudowy. O ile wskaźnik zabudowy dla terenu jest wysoki, o tyle możliwości zagospodarowania nieruchomości ze względu na konieczność zachowania odległości wynikających z przepisów odrębnych są niewielkie. Zgodnie z §12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami) „sytuowanie budynku ... dopuszcza się 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”. Ustalenia przedmiotowego planu nie przewidują w swej treści dopuszczenia lokalizowania budynku przy granicy, tym samym uniemożliwiają wydanie zgodnej z prawem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ponadto na rysunku planu brak oznaczeń graficznych odnoszących się do zapisów rozdziału 5 §15 uchwały, tj. do terenów objętych ochroną układu urbanistyczno-architektonicznego miasta Zbąszynia, wpisanego do rejestru zabytków. Z zapisów planu nie wynika czy działka 371 położona jest w ww. obszarze. Analogiczna sytuacja ma miejsce w odniesieniu do zapisów rozdziału 8 §19 uchwały, dotyczącego terenów chronionych przyrodniczo. Zarówno z tekstu planu, jaki i z rysunku nie wynika, czy na terenie objętym zmianą planu znajdują się obszary objęte ochroną. Wprowadzenie ustaleń planu bez faktycznego uzasadnienia powoduje trudności interpretacyjne na dalszych etapach realizacji inwestycji objętych planem, co utrudnia bądź uniemożliwia wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Mając na uwadze powyższe niniejsze rozstrzygnięcie jest w pełni uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być skarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek