



Poznań, dnia 10 września 2020 r.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

IR-III.4131.119.2020.11

WSKAZANIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713)

wskazuję na nieistotne naruszenie prawa

w uchwale nr XXVII/488/VIII/2020 Rady Miasta Poznania z dnia 5 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łacina – Południe – część A” w Poznaniu.

Uzasadnienie

W dniu 5 maja 2020 r. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę nr XXVII/488/VIII/2020 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łacina – Południe – część A” w Poznaniu., zwaną dalej „uchwałą”.

Uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), zwaną dalej „ustawą”.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 8 maja 2020 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru w odniesieniu do zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego stwierdził, co następuje.

W § 7 pkt 12 lit. d oraz e uchwały, ustalono że: w strefie zwiększonej wysokości zabudowy na terenie 2U, w przypadku lokalizacji zabudowy wyższej niż 25 m, nakaz lokalizacji budynku o powierzchni nie większej niż 1300 m², przy czym nie mniej niż 20% liczby kondygnacji zlokalizowanych powyżej 25 m o powierzchni nie większej niż 750 m² oraz w strefie zwiększonej wysokości zabudowy na terenie 3U, w przypadku lokalizacji zabudowy wyższej niż 25 m, nakaz lokalizacji budynku o powierzchni nie większej niż 2000 m², przy czym:

- nie mniej niż 20% liczby kondygnacji zlokalizowanych powyżej 25 m o powierzchni nie większej niż 1500 m²,
- nie mniej niż 20% liczby kondygnacji zlokalizowanych powyżej 25 m o powierzchni nie większej niż 750 m².

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-17-08, fax. 61-854-15-39

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: ir@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

W kontekście powyższych ustaleń należy zauważyć, że przepisy uchwały wprowadzając ograniczenia powierzchni dla budynków o wysokości powyżej 25 m nie precyzują rodzaju powierzchni (kondygnacji, zabudowy czy innej), do którego odnosi się cytowany przepis.

W piśmie z dnia 22 czerwca 2020 r. (znak MPU-ORZ2RP/5044-19/Rja/19, 2527/20) Prezydent Miasta Poznania wskazał, że jedynie dla kondygnacji zlokalizowanych na wysokości powyżej 25 m obowiązują wprowadzone uchwałą ograniczenia powierzchni. Natomiast do pozostałych kondygnacji odnoszą się ogólne ustalenia § 7 pkt 8 uchwały, ustalające na terenach 2U i 3U powierzchnię zabudowy nie większą niż 57% powierzchni działki budowlanej. Stanowisko to potwierdził również w kolejnym piśmie z dnia 7 sierpnia 2020 r. (znak MPU-ORZ2/5044-19/Rja/19, 3871/20).

Biorąc pod uwagę powyższe oraz okoliczność, że w przepisach § 7 pkt 12 lit. d oraz e uchwały, posłużono się jedynie pojęciem „powierzchni” nie zaś „powierzchni zabudowy” zdefiniowanej w § 2 pkt 4 uchwały, jako *sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu*, należy uznać, że autor planu świadomie sformułował przepisy uchwały w sposób odróżniający znaczenie ww. pojęć, a co za tym idzie *powierzchnia budynku*, o której mowa w § 7 pkt 12 lit. d oraz e uchwały nie jest tożsama z powierzchnią zabudowy i faktycznie odnosi się do maksymalnej powierzchni pojedynczej kondygnacji budynku zlokalizowanej powyżej 25 m jego wysokości. Taki odczyt ustaleń planu wynika również z wprowadzenia w dalszych ustaleniach planu ograniczeń dotyczących już wprost powierzchni kondygnacji.

Stąd też nie można uznać ww. zapisów uchwały za istotne naruszenie zasad sporządzania planu pomimo, iż ich czytelność ze względu na wysoki stopień skompilowania może wymagać pogłębionej analizy.

Reasumując organ nadzoru wskazał nieistotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego oraz uznał, że brak jest podstaw do stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały i ograniczył się do wskazania, iż wydano ją z naruszeniem prawa.

Niniejsze wskazanie nie jest rozstrzygnięciem nadzorczym i nie podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz zaskarżeniu do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu.

Wojewoda Wielkopolski

Łukasz Mikołajczyk

Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Otrzymują:

1. Rada Miasta Poznania
2. Prezydent Poznania

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-17-08, fax. 61-854-15-39
www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: ir@poznan.uw.gov.pl
www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117