



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 18 października 2022 r.

Poz. 2041

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IB-I.4131.8.2022.JRAJ WOJEWODY LUBUSKIEGO

z dnia 13 października 2022 r.

w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Rady Miasta Zielona Góra Nr LX.907.2022 z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Łężyca-Architektów w Zielonej Górze w części

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 559 z późn. zm.) stwierdzam nieważność uchwały Rady Miasta Zielona Góra Nr LX.907.2022 z dnia 30 sierpnia 2022r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Łężyca – Architektów w Zielonej Górze, w części dotyczącej:

- § 3 ust. 1 uchwały, w zakresie, w jakim nie zalicza do obowiązujących ustaleń planu miejscowego, oznaczenia strefy technicznej od istniejącej sieci kanalizacyjnej;
- § 12 ust. 2;
- § 14 ust. 2 pkt 1;
- legendy, zamieszczonej na rysunku planu w zakresie, w jakim nie zalicza do obowiązujących ustaleń planu miejscowego, oznaczenia strefy technicznej od istniejącej sieci kanalizacyjnej.

UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa we wstępie, Rada Miasta Zielona Góra uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Łężyca – Architektów w Zielonej Górze. Uchwała wraz z dokumentacją planistyczną wpłynęła do organu nadzoru w dniu 13 września 2022r.

Dokonując oceny prawnej ww. uchwały stwierdzono, że przy jej podejmowaniu naruszono w sposób istotny zasady sporządzania przedmiotowego planu miejscowego, co skutkuje, w myśl art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.) - dalej jako u.p.z.p., koniecznością stwierdzenia nieważności planu w części wskazanej na wstępie.

Istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego nastąpiło na skutek braku odzwierciedlenia zapisów części tekstowej planu w części graficznej planu oraz w związku z niewłaściwym określeniem liczby miejsc do parkowania.

Z dyspozycji art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 u.p.z.p. wynika, iż plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Powyższe wynika również z ustaleń § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z art. 20 ust. 1 zd. 2 u.p.z.p. wynika, że część tekstową planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią jedynie załączniki do uchwały. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.

W planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (art. 15 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p.).

Rada Miasta Zielona Góra w ramach ustaleń rozdziału 6 planu „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy” ustaliła strefę techniczną od istniejącej sieci kanalizacyjnej o szerokości po 0,5m z każdej strony, licząc od zewnętrznej krawędzi kanału (§ 12 ust. 2 uchwały). Ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów w granicach stref technicznych opisane zostały w kolejnym ustępie § 12 uchwały.

Ustalona i opisana w tekście planu strefa techniczna nie została w żaden sposób uwzględniona na rysunku planu, stanowiącym integralną część planu miejscowego. Na rysunku planu uwzględniono jedynie przebieg istniejącej sieci kanalizacyjnej (jako oznaczenie informacyjne).

Z ustaleń § 3 ust. 1 uchwały, który zawiera katalog obowiązujących na rysunku planu oznaczeń również nie wynika aby strefa techniczna od sieci kanalizacyjnej stanowiła obowiązujące oznaczenie rysunku planu.

Skoro intencją uchwałodawcy było wprowadzenie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów znajdujących się w zasięgu strefy technicznej, to takie ograniczenia winny znaleźć swoje jednoznaczne odzwierciedlenie, zarówno w części tekstowej, jak i graficznej planu miejscowego. Tylko w takim przypadku ustalenia uchwały nie będą wzajemnie sprzeczne i zapewnią realizację jej obowiązujących ustaleń. Ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie winny być zawarte w ramach planu miejscowego w sposób normatywny zarówno w części tekstowej, jak i graficznej.

Obydwie części planu (graficzna i tekstowa) winny być spójne, co oznacza że pełny obraz rozwiązań planistycznych (...) daje dopiero łączne odczytanie obydwu części (wyrok NSA z 27 września 2013r., sygn. akt II OSK 1377/13).

Rysunek planu jest integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest „uszczegółowieniem” części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie – z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Część tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu (wyrok WSA w Lublinie z 13 października 2009r. sygn. akt II SA/Lu 393/09).

Powyższe uchybienie stanowi o braku powiązania tekstu z rysunkiem, jak też o wewnętrznej sprzeczności ustaleń tekstu uchwały, co stanowi o naruszeniu art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 u.p.z.p. oraz § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. i skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności ustaleń uchwały, we wskazanej na wstępie części. W toku badania legalności przedmiotowego aktu planistycznego organu nadzoru stwierdził, że zapis § 14 ust. 2 pkt 1 uchwały w brzmieniu „na terenie zabudowy usługowej zachowanie w ramach realizowanej inwestycji minimum 15 miejsc do parkowania” również w sposób istotny narusza przepisy prawa.

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 (art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.).

Z brzmienia wyżej cytowanego przepisu wynika, że wszelkie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu winny odnosić się do działki budowlanej (w tym także powierzchnia zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna) – Wyrok NSA w Warszawie z 6 czerwca 2017r., sygn. akt II OSK 460/17.

W tej sytuacji Rada Miasta Zielona Góra, formułując ustalenia dotyczące systemu parkowania winna odnosić je do powierzchni działki budowlanej. Ustalenie liczby miejsc do parkowania w stosunku do inwestycji a nie do działki budowlanej stoi w sprzeczności również z § 18 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r., poz. 1065 z późn. zm). W świetle powyższego przepisu zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji następuje w planie miejscowym (art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.).

W związku z powyższym w graniach miejscowego planu dla wszystkich działek (o ile to możliwe) musi zostać ustalona ilość miejsc parkingowych. Rada Miasta Zielona Góra ustalając zachowanie liczby miejsc do parkowania w ramach inwestycji dopuściła, aby miejsca parkingowe były realizowane poza działką budowlaną, co w ocenie nadzoru jest to niedopuszczalne.

Organ nadzoru podziela wprawdzie pogląd reprezentowany w orzecznictwie sądowoadministracyjnym, iż wykładnia ww. § 18 ust. 1 rozporządzenia pozwala na przyjęcie, że w szczególnych okolicznościach urządzenie miejsc postojowych może nastąpić na innej działce niż działka inwestycyjna, jednakże nie może prowadzić to do sytuacji, w której ustalenia planu miejscowego będą mogły wykraczać poza granice opracowania. Tymczasem taka sytuacja może mieć miejsce w przedmiotowej sprawie.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak we wstępie.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonania z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim. Skargę należy wnieść w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia, za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury
Katarzyna Kis