



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 13 kwietnia 2017 r.

Poz. 2691

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.42.2017 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 5 kwietnia 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały nr 195/XXVIII/2017 Rady Gminy i Miasta Koziegłowy z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Koziegłowy dla fragmentu miejscowości Postęp.

Uzasadnienie

W dniu 23 lutego 2017 r. Rada Gminy i Miasta Koziegłowy podjęła uchwałę nr 195/XXVIII/2017 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Koziegłowy dla fragmentu miejscowości Postęp.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwanej dalej: u.p.z.p.), w dniu 6 marca 2017 r., Burmistrz Gminy i Miasta Koziegłowy przekazał organowi nadzoru uchwałę nr 195/XXVIII/2017 celem zbadania jej zgodności z prawem oraz dokumentację prac planistycznych odzwierciedlającą przebieg postępowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu.

W dniu 31 marca 2017 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego organ nadzoru, po przeanalizowaniu legalności przedmiotowej uchwały, stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie.

1. Rada Gminy i Miasta Koziegłowy, w granicach uchwalonego planu miejscowego, wyznaczyła jeden teren, jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem 1P. W § 4 ust. 4 uchwały ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, wprowadzając w pkt 5 zapis: *dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy o wskaźnikach niedostosowanych do warunków zapisanych w ustaleniach niniejszego planu z zakazem ich powiększania*. Dla terenu 1P, w § 5 ust. 2 pkt 2 uchwały określono warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy poprzez między innymi zapis: *wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5*.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., w miejscowym planie określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym maksymalną i minimalną intensywność zabudowy. Oznacza to, że Rada Gminy i Miasta Koziegłowy była powyższym przepisem zobligowana do ustalenia zarówno maksymalnego, jak i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu

przeznaczonego pod zabudowę. Tymczasem w przedmiotowej uchwale, dla terenu 1P, określono wskaźnik intensywności zabudowy wskazując konkretną wartość – 1,5.

A zatem ustalono wskaźnik intensywności zabudowy na **jednym poziomie**, czyli nie dając inwestorowi możliwości dostosowania zamierzonej inwestycji do tak rygorystycznych wymogów planu. Wprowadzone ograniczenie **narzuca konkretną wartość** wskaźnika intensywności zabudowy, nie dopuszczając innych wartości, a planowana inwestycja będzie możliwa tylko i wyłącznie wtedy, gdy jej intensywność zabudowy wyniesie dokładnie 1,5. Tak sformułowany przepis uchwały nie spełnia zatem wymogu normy prawnej zawartej w art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., z którego wynika jednoznacznie, że rada gminy została zobowiązana do ustalenia zarówno **minimalnej**, jak i **maksymalnej intensywności zabudowy**, a więc pewnego zakresu dopuszczalnej intensywności zabudowy. Brak wypełnienia ustawowego obowiązku określenia wskaźnika **minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy** w sposób istotny narusza powołany przepis prawa.

Należy również zauważyć, że w § 4 ust. 4 pkt 5 uchwały, Rada Gminy i Miasta Kozięgłowy dopuściła **utrzymanie istniejącej zabudowy**, nawet o wskaźnikach niedostosowanych do warunków określonych w planie miejscowym, ale z jednoczesnym zakazem ich powiększania. Można więc uznać, że dla zabudowy istniejącej dopuszczono odstępstwo od ustalonego wskaźnika intensywności zabudowy. Wątpliwości jednak budzi sformułowanie tego odstępstwa, dopuszczono bowiem *utrzymanie istniejącej zabudowy o wskaźnikach niedostosowanych* do warunków wskazanych planem. Nie jest więc jednoznaczne czy możliwa będzie rozbudowa, nadbudowa, częściowa rozbiórka istniejących obiektów budowlanych bez zachowania wskaźników planu (w tym wskaźnika 1,5 intensywności zabudowy). Skoro przedmiotem odstąpienia jest jedynie *utrzymanie*, to przepis ten transferuje regulację ustawową zawartą w art. 35 u.p.z.p., z którego wynika, że możliwe jest dotychczasowe wykorzystanie terenów zagospodarowanych wbrew regulacjom planu do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Jest to jednak zawężenie uprawnień posiadaczy nieruchomości w stosunku do regulacji ustawowych. Modyfikując przepis rangi ustawowej Rada Gminy i Miasta Kozięgłowy, w sposób istotny naruszyła prawo.

2. W § 4 ust. 8 uchwały ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Przepisem § 4 ust. 8 pkt 1a uchwały wprowadzono zapis: **dla wszystkich cieków naturalnych znajdujących się w obszarze planu obowiązuje ich ochrona i zachowanie ciągłości poprzez: a) zakaz zabudowy w pasie 3 m (obustronnie) od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu melioracyjnego lub ciek**, dalej w § 4 ust. 8 pkt 1 b uchwały wprowadzono zapis: **b) zachowanie pasów wolnych od ogrodzeń oraz innych obiektów i rządczeń budowlanych nie związanych z utrzymaniem i eksploatacją ciek**, o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m – w pasach tych dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, co częściowo ustalono w tekście planu przepisem § 4 ust. 8 pkt 1. Jednak bez jednoznacznego wskazania terenu, w którym przedmiotowe ograniczenia, w tym zakaz zabudowy obowiązują. Na rysunku planu nie wyznaczono bowiem terenów wód płynących, nie ma ich również na podkładzie mapowym w ramach obszaru objętego planem. Skoro nie jest możliwe ustalenie lokalizacji *cieków naturalnych znajdujących się w obszarze planu*, nie jest zatem możliwe wskazanie terenu w ramach *obszaru planu*, gdzie ma zastosowanie ograniczenie w użytkowaniu tego terenu, poprzez wprowadzony zakaz zabudowy. Wskazane uchybienie prowadzić może do sytuacji, w której mimo uchwalenia planu miejscowego w wyżej wymienionymi zapisami, przeznaczenie terenu, jego zagospodarowanie i warunki zabudowy w istocie pozostają nieokreślone – wprowadzone zakazy nie zostały bowiem skonkretyzowane na rysunku planu (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 listopada 2010 r. – sygn. akt II OSK 1864/10; publ. www.orzeczenia.nsa.gov.pl).

Mając na uwadze powyższe, należało stwierdzić rażące naruszenie przepisu art. 15 ust. 2 pkt 9.

Aby przepis § 4 ust. 8 pkt 1 miał zastosowanie, należało na rysunku planu wskazać tereny cieków naturalnych w obrębie, których obowiązuje ten zakaz zabudowy lub oznaczyć teren, gdzie on obowiązuje. Wskazany brak powoduje, że nie wiadomo, gdzie można się budować, a gdzie nie. Brak powiązania rysunku planu z tekstem uchwały stanowi naruszenie art. 20 ust. 1 zdanie drugie u.p.z.p. – plan miejscowy to zarówno część tekstowa, jak i część graficzna uchwały. Część graficzna planu to uszczegółowienie, uzupełnienie i wyjaśnienie części tekstowej a postanowienia planu należy odczytywać łącznie, uwzględniając zarówno część tekstową, jak i graficzną. Tym samym oczywistym jest, że nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową a rysunkiem planu (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie – sygn. akt II SA/Lu 393/09 z dnia 13 października 2009 r.; publ. www.orzeczenia.nsa.gov.pl).

3. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do przedmiotowej uchwały (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego dnia 29 marca 2017 r. – Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2017 r., poz. 1885, jak i tej przekazanej organowi nadzoru w dniu 6 marca 2017 r.) nie spełnia wymogów określonych w § 7 pkt 1 i 2 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). Zgodnie z przywołanymi przepisami, projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego oraz określenie skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej. Na rysunku planu brak jest wymienionych powyżej elementów, co stanowi naruszenie wskazanych przepisów prawa.

W myśl art. 85 i 86 *ustawy o samorządzie gminnym* wojewoda sprawuje nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem. Zgodnie z art. 91 wskazanej ustawy uchwała gminy, która jest sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na konieczność taką wskazuje także art. 28 u.p.z.p., którego przepisy jednoznacznie mówią, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały gminy w całości lub w części.

W omawianej sprawie, wskazane naruszenie zasad sporządzania planu, przesądziło o konieczności stwierdzenia w całości nieważności uchwały nr 195/XXVIII/2017 Rady Gminy i Miasta Kozięgłowy z dnia 23 lutego 2017 r. w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Kozięgłowy dla fragmentu miejscowości Postęp*.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 *ustawy o samorządzie gminnym* stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy – wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego otrzymania.

z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer - Kapala

Otrzymuje:

1. Rada Gminy i Miasta Kozięgłowy
2. a/a