



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 8 grudnia 2015 r.

Poz. 3966

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.185.2015 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 4 grudnia 2015 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. poz. 1515 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, 15 ust. 1 i ust. 2 pkt 6, 17 pkt 6 lit. a tiret siódme, 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.) i § 4 pkt 6 i 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Rady Miejskiej w Lubaczowie Nr 107/XIV/2015 z dnia 29 października 2015r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Przemysłowej w Lubaczowie

UZASADNIENIE

W dniu 12 listopada 2015r. Wojewoda Podkarpacki otrzymał uchwałę Rady Miejskiej Nr 107/XIV/2015 w Lubaczowie z dnia 29 października 2015r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Przemysłowej w Lubaczowie wraz z dokumentacją planistyczną.

W podstawie prawnej przedmiotowej uchwały powołano art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 i art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.). W załączniku Nr 1 do uchwały Rada Miejska uchwaliła rysunek zmiany planu, w załączniku Nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zaś załączniku Nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Przede wszystkim należy podkreślić, iż w procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w przypadku jego zmiany rada gminy musi kierować się zasadami sporządzania planu miejscowego, określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) zwanego dalej „rozporządzeniem”. Istotne naruszenie zasad sporządzania planu lub istotne naruszenie trybu ich sporządzania, powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub części zgodnie z brzmieniem art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Z kolei rozporządzenie określa wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu odnoszących się do części tekstowej i graficznej planu. Zgodnie z § 4 pkt 6 rozporządzenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi zawierać ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

W § 3a ust. 1 pkt 2 lit. c uchwały, nieprawidłowe jest nieustalenie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, gdyż stanowi ono informację o tym czego plan nie ustala. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, iż minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jest obligatoryjnym ustaleniem dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co nie zostało określone w zmianie planu i stanowi naruszenie przytoczonego wyżej art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia wprowadzone w § 3a ust. 1 pkt 1 lit. f, g i h uchwały są niewłaściwe, wykraczają poza zakres określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poza tym w lit. f mowa jest o zapewnieniu „właściwej ochrony przeciwpożarowej”, nie wiadomo jednak co to za ochrona i na czym ma ona polegać.

W § 6 uchwały zmienianej zawarte są ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej, odnoszące się do wszystkich terenów objętych planem, w tym do terenu objętego zmianą planu. Jednakże brak jest w tych ustaleniach parametrów sieci infrastruktury technicznej oraz zasad ich lokalizacji, wymaganych stosownie do § 4 pkt 9 rozporządzenia, co nie zostało uzupełnione w ustaleniach zmiany planu. Ponadto ustalenie odsyłające do „realizacyjnych opracowań branżowych”, wykracza poza dopuszczalny zakres ustaleń planu, nie spełniając wymogów § 4 ww. rozporządzenia.

W dokumentacji planistycznej przedmiotowej uchwały brak jest zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia niniejszej zmiany planu właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego oraz wystąpienia o opinię i dowodu zaopiniowania projektu niniejszej zmiany planu przez ten organ, co stanowi naruszenie art. 17 pkt 6 lit. a tiret siódme ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż przepis art. 17 ww. ustawy określa szczegółowy tryb sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który nakłada na wójta gminy szereg obowiązków po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, w tym m.in. w pkt 6 lit. a tiret siódme - wystąpienie o opinię o projekcie planu do właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego.

Ponadto w uchwale zauważam następujące nieprawidłowości, które nie stanowią istotnego naruszenia prawa:

- 1) w treści § 1 ust. 1 pkt 1 uchwały zawarto informację, iż niniejsza zmiana planu dotyczy terenu działki o nr ewidencyjnym 5485, niemniej jednak zarówno z mapy zasadniczej jak i dokumentacji planistycznej wynika, iż niniejsza zmiana planu dotyczy działki nr ewidencyjnym **5484**;
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1.MN, we wprowadzonym ustaleniu § 3a ust. 1 pkt 1 lit. a uchwały, dopuszczono „realizację nośników reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych umieszczonych na ścianach budynków”, wprowadzając równocześnie, w lit. b „zakaz lokalizowania wolno stojących nośników reklamowych”; wprowadzenie takiego zakazu w lit. b jest zbędne, gdyż zasady lokalizacji nośników reklamowych zostały uregulowane w lit. a; taka konstrukcja ustaleń planu, może spowodować, że to co nie zostało zakazane w zakresie formy reklam, na terenie może zostać uznane za dopuszczone ze względu na wprowadzony nieprawidłowo zakaz jednej z form reklamy;
- 3) niezrozumiały jest zapis we wprowadzonym w § 3a ust. 1 pkt 1 lit. a uchwały „z zastosowaniem kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki sztyldów winna być indywidualnie dostosowana do kompozycji (...)”;
- 4) w uchwale nieprawidłowe jest wprowadzenie do działu dotyczącego zasad obsługi komunikacyjnej na obszarze planu, ustaleń dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1.MN; stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy

- o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia, określenie linii zabudowy jest ustaleniem podstawowym dla poszczególnych terenów, nie jest to ustalenie w zakresie obsługi komunikacyjnej; poza tym nie określono wszystkich niezbędnych linii zabudowy, nie wiadomo więc według jakich zasad będzie lokalizowana zabudowa; nadto na rysunku niniejszej zmiany planu wrysowano linię zabudowy do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, co sugeruje możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy terenu, niemniej jednak z ustaleń planu dla terenu, oznaczonego symbolem 1.MN nie wynika jednoznacznie takie ustalenie, co może powodować trudności w korzystaniu z ustaleń planu - § 12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r. poz. 1442);
- 5) ustalenie w § 8a uchwały, dotyczące stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu nieprawidłowo umieszczono w przepisach końcowych uchwały; stosownie do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" w przepisach końcowych nie zamieszcza się przepisów innych niż przepisy uchylające i przepisy o wejściu ustawy w życie; ponadto ustalenia § 8a są obowiązkowymi ustaleniami miejscowego planu zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 6) nie ustalono poziomu ochrony akustycznej dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN, co stanowi naruszenie art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013r. poz. 1232 ze zm.); wymienione w art. 113 ww. ustawy rodzaje terenów, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, uwzględniają tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
 - 7) w § 5 ust. 4 pkt 4.2 lit. e uchwały zmienianej, nie zmieniono ustalenia w zakresie oświetlenia terenu oznaczonego symbolem 1KDx; tj. nie wykreślono terenu oznaczonego symbolem ZP, pozostawiono więc ustalenie dla terenu, który po zmianie planu nie figuruje w planie; analogicznie uwaga odnosi się do pozostawionej w § 8 uchwały stawki procentowej dotyczącej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem ZP;
 - 8) w § 7 uchwały zmienianej zawarte są ustalenia nie spełniające obecnie obowiązujących przepisów w zakresie zawartości ustaleń planu, wynikającej z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które nie zostały wyeliminowane w zakresie terenu objętego zmianą planu;
 - 9) błędy legislacyjne w uchwale zmieniającej w następującym zakresie:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN wprowadzono obok ustaleń szczegółowych również ustalenia ogólne, które zgodnie z § 21 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” są postanowieniami wspólnymi dla wszystkich albo dla większości terenów objętych uchwałą,
 - b) wielokrotnie wprowadzając ustalenia do uchwały zmienianej nie zastąpiono kropek przecinkami, stąd konstrukcja jednolitego tekstu planu będzie brzmiała np. „(...) zagospodarowania działek budowlanych. z wyłączeniem terenu 2MNj. z wyłączeniem terenu 1.MN”, co może powodować różne interpretacje tych ustaleń ze względu na brak ich logicznego połączenia; równocześnie zgodnie z § 87 ww. rozporządzenia zmieniany przepis winien zostać przytoczony w pełnym nowym brzmieniu;
 - 10) nie określono integralnych części uchwały, co jest wymagane stosownie do § 3 pkt 3 rozporządzenia;
 - 11) załącznikiem Nr 3 do uchwały jest Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; niemniej jednak do zmiany planu nie wniesiono żadnych uwag, stąd niniejszy załącznik jest bezprzedmiotowy;
 - 12) treść załącznika Nr 4 do uchwały, który określa sposoby realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej jest nieprawidłowa, gdyż część wymienionych w nim zadań nie należy do zadań własnych gminy;
 - 13) brak uzasadnienia do uchwały, o którym mowa w § 12 pkt 19 rozporządzenia;
 - 14) w zakresie rysunku zmiany niniejszego planu zauważa się, iż przedłożony w dokumentacji planistycznej załącznik graficzny nie posiada skali, w której zgodnie z informacją na tym załączniku został sporządzony; ponadto na załączonym do uchwały w pomniejszonej skali rysunku, brak jest części jego elementów, tj. brak wrysu ze Studium, brak poświadczenia za zgodność z oryginałem przechowywanym w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym;

15) w odniesieniu do dokumentacji prac planistycznych:

- a) brak części tekstowej studium dotyczącej terenu objętego granicami opracowania zmiany planu, uniemożliwia zweryfikowanie zgodności ustalonego w zmianie planu przeznaczenia terenu z kierunkami oraz wytycznymi do planu zawartymi w Studium; wątpliwości budzi więc zgodność uchwalonej zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubaczowa, co może stanowić naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- b) brak dowodu ogłoszenia na stronie BIP o przystąpieniu do sporządzenia niniejszej zmiany planu oraz o jej wyłożeniu do publicznego wglądu,
- c) zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, sporządzone na podstawie art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostało skierowane m.in. do PGE Dystrybucja S.A. Lublin Oddział Zamość, Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Orange TP Rzeszów, niemniej jednak podmioty te, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie są i nie były organami opiniującymi ani organami uzgadniającymi projektów planów miejscowych; analogicznie uwaga odnosi się do zawiadomienia o uzgodnienie i przedstawienie opinii o projekcie niniejszej zmiany planu, sporządzonego na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- d) niezrozumiałe są ustalenia prognozy skutków finansowych uchwalenia niniejszej zmiany planu w kontekście ustaleń zmiany planu, w szczególności dotyczące stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu; w uchwalonej zmianie planu powyższą stawkę ustalono na poziomie 25%, tymczasem w prognozie mowa jest o stawce procentowej na poziomie 30%; niejasne jest również nieuwzględnienie przychodu z tego tytułu w obliczeniach zmian przychodów związanych z realizacją planu oraz stwierdzenie, iż „nie przewiduje się sprzedaży przed upływem 5 lat działki objętej zmianą planu” (str. 11); ponadto niezrozumiałe jest zatytułowanie prognozy skutków finansowych jako opinia, gdyż z żadnych przepisów prawa nie wynika, aby była to opinia,
- e) brak jest wykazu materiałów planistycznych, sporządzonych na potrzeby projektu planu miejscowego oraz wniosków wynikających z ich analizy, co stanowi naruszenie § 12 pkt 6 rozporządzenia,
- f) brak jest również wykazu materiałów planistycznych, sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych, co stanowi naruszenie § 12 pkt 7 rozporządzenia,
- g) wykaz opinii do projektu planu nie spełnia wymogów informacji, o których mówi załącznik nr 5 rozporządzenia,
- h) w wykazie uzgodnień złożonych do projektu przedmiotowej zmiany planu umieszczono informację dotyczącą opinii organów, które zgodnie z art. 17 ust. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są organami opiniującym, a nie uzgadniającym, zatem winny być uwzględnione w wykazie opinii złożonych do projektu zmiany planu; ponadto w wykazie tym brak jest informacji dotyczących uzgodnień ze wszystkimi organami, które uzgodniły niniejszy projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (m.in. brak informacji na temat uzgodnienia z Wojewodą Podkarpackim, Zarządem Powiatu Lubaczowskiego, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego czy też Wojewódzkim Sztabem Wojskowym),
- i) ustalenia prognozy oddziaływania na środowisko nie odnoszą się do ustaleń zawartych w uchwalonej zmianie planu,
- j) brak projektu planu z etapu wyłożenia do publicznego wglądu uniemożliwia ocenę prawidłowości przeprowadzenia procedury wymaganej art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- k) protokół z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami:
 - zawiera błędną podstawę prawną: „art. 17 pkt 10”, a winno być: „art. 17 pkt 9”,
 - nie spełnia wymogów informacji, o których mówi załącznik nr 8 rozporządzenia,
 - ponadto stwierdzenie w treści ww. protokołu, iż „dyskusja publiczna nie odbyła się”, nasuwa wątpliwości czy do czynności spotkania w celu odbycia dyskusji w ogóle doszło; dodatkowo wątpliwości te sugeruje pusta lista obecności uczestników dyskusji publicznej,

- l) brak jest poświadczenia Burmistrza Miasta Lubaczów za zgodność z oryginałem na dokumentach potwierdzających uprawnienia do projektowania dokumentów planistycznych projektantów niniejszego planu.

Wobec powyższego, należy uznać, iż Rada Miejska w Lubaczowie, podejmując uchwałę Nr 107/XIV/2015 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Przemysłowej w Lubaczowie, nie wykonała nałożonych na nią obowiązków ustawowych w zakresie procedury sporządzenia planu, co stanowi istotne naruszenie obowiązujących przepisów prawa, a to w szczególności przestrzennego art. art. 20 ust. 1, 15 ust. 1 i ust. 2 pkt 6, 17 pkt 6 lit. a tiret siódme, 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wskazanych wyżej przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które to naruszenia w oparciu o przepis art. 28 ust. 1 ww. skutkuje stwierdzeniem jej nieważności w całości

Z tych też względów orzeczono jak w sentencji.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, ul. Kraszewskiego 4A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

**z up. Wojewody Podkarpackiego
Dyrektor Generalny Urzędu**

Janusz Olech