



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 15 października 2012 r.

Poz. 2026

### **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II. 4131.2.101.2012 WOJEWODY PODKARPACKIEGO**

z dnia 12 października 2012 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 8, art. 15 ust. 2 pkt 6 w związku art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz § 4 pkt 8 i pkt 9 przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587)

#### **STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ**

uchwały Nr XXIX/246/12 Rady Miasta Sanoka z dnia 4 września 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Dąbrówka Miasta Sanoka o nazwie „Okulickiego – III”.

#### **Uzasadnienie**

Rada Miasta Sanoka w dniu 4 września 2012 r. podjęła uchwałę Nr XXIX/246/12 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Dąbrówka Miasta Sanoka o nazwie „Okulickiego – III”.

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru w dniu 13 września 2012 r. Organ nadzoru oceniając przedmiotową uchwałę pod kątem zgodności z prawem stwierdził, że narusza ona przepisy art. 10 ust. 2 pkt 8, art. 15 w tym art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), a także § 4 pkt 8 i 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

W procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rada gminy musi kierować się zasadami sporządzania planu miejscowego, określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 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 ). 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. Z kolei rozporządzenie cyt. wyżej w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu odnoszących się do części tekstowej planu jak i graficznej.

Analizując regulacje przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Dąbrówka Miasta Sanoka o nazwie „Okulickiego – III” organ nadzoru stwierdził, naruszenie zasad sporządzania planu.

Przede wszystkim dla terenów oznaczonych symbolem P i U brak jest ustalenia „wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy” mierzonych stosunkiem powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, co narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla tych terenów również nie ustalono „gabarytów obiektów”, który to obowiązek wynika z przytoczonego przepisu ustawy.

WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 9 lutego 2012 r., sygn. akt IV SA/Po 1203/11 wskazał, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi zawierać poszczególne ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 u.p.z.p., tylko wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z istniejącego lub planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń. Zasadą pozostaje jednak obowiązek ujęcia w planie miejscowym wszystkich elementów wymienionych w powołanym przepisie, co oznacza, że w przypadku odstąpienia od określenia któregośkolwiek z nich w konkretnym planie lub jego fragmencie na organie planistycznym spoczywa obowiązek wykazania zbędności danej regulacji, a w szczególności utrwalenia przyczyn takiego pominięcia w uzasadnieniu uchwały, ewentualnie w materiałach planistycznych. Fakt, iż organ planistyczny nie wskazał wyraźnie w uzasadnieniu uchwały lub materiałach planistycznych, że ustalenie określonych elementów dla danego terenu jest zbędne, nie przesądza sam w sobie o uznaniu sprzeczności z prawem danej uchwały, jeżeli pominięcie tych elementów było obiektywnie uzasadnione.

Jednakże dokumentacja planistyczna i ustalenia treści Planu dotyczące terenu oznaczonego symbolem P i U kreujące zabudowę terenu nie uzasadniają w ocenie organu nadzoru odstąpienia od zapisów wymaganych przepisem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy).

Z kolei z ustaleń Planu tj. § 12 ust. 3, 4, 6 wynika, iż sieci infrastruktury technicznej są nowoprojektowane, dlatego powinny być określone parametry sieci oraz zasady ich powiązań z układem zewnętrznym zgodnie z wymogami § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w świetle którego ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

W treści Planu brak jest ustaleń, które wskazywałyby jakiegokolwiek parametry sieci oraz zasady ich powiązań z istniejącym bądź projektowanym układem zewnętrznym.

Ustalenie zawarte w treści § 9 pkt 2 Planu jest niewłaściwe dla ustaleń aktu prawa miejscowego jakim jest plan miejscowy, gdyż wykracza poza obowiązkowy i dopuszczalny zakres ustaleń planu określony w art. 15 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przepisami prawa zasady nadzoru oraz prowadzenia badań ustalają organy ochrony zabytków. Rada gminy nie ma kompetencji do ustalania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązku nadzorowania prac ziemnych ani wskazywania właściwych do tego osób. Tym samym ustalenia wykraczają poza zakres określony w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W uchwale Nr XXIX/246/12 Rady Miasta Sanoka zauważa się również niezgodność ustaleń zawartych w § 10 w zakresie scalania i podziału nieruchomości ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sanoka, gdyż zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się w szczególności obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Równocześnie ustalenia zawarte w § 10 niniejszej uchwały dotyczące zasad warunków scalania i podziału nieruchomości są niezgodne z wymogami § 4 pkt 8 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w świetle którego ustalenia dotyczące szczegółowych zasad

i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Zgodnie z art. 3 ustawy o planowaniu (...) zadaniem gminy jest kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy. Kształtowanie polityki przestrzennej nie oznacza jedynie podejmowania decyzji w sprawie sporządzania planu miejscowego czy też innego dokumentu dotyczącego kształtowania przestrzeni gminy ale przede wszystkim kształtowania przestrzeni poprzez ustalenia tych dokumentów. Jak wskazano wyżej ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Dąbrówka Miasta Sanoka o nazwie „Okulickiego – III” nie wypełniają dyspozycji przepisów art. 15 ust. 2 pkt 6, art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 8 i 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, których zakres przedmiotowy winien być objęty treścią planu.

Naruszenie zasad sporządzania planu, uzasadnione powyżej przez organ nadzoru, w myśl art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, determinują ten organ do stwierdzenia nieważności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Dąbrówka Miasta Sanoka o nazwie „Okulickiego – III”.

Mając na względzie wskazane przez organ nadzoru istotne naruszenie prawa w zapisach Planu związane z naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego, należało zgodnie z art. 91 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz z dyspozycją art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stwierdzić nieważność uchwały Nr XXIX/246/12 Rady Miasta Sanoka z dnia 4 września 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Dąbrówka Miasta Sanoka o nazwie „Okulickiego – III”.

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

**z up. WOJEWODY  
PODKARPACKIEGO  
DYREKTOR GENERALNY  
URZĘDU**

**Janusz Olech**

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Sanoka
2. Przewodniczący Rady Miasta Sanoka