



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 5 marca 2014 r.

Poz. 867

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.30.2014 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 5 marca 2014 r.

Działając na podstawie art.85, art.86 i art.91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz.594), art.20 ust.1 i art.28 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647 z późn. zm.)

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Nr XXXIV/185/2014 Rady Gminy Lutowiska z dnia 29 stycznia 2014r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lutowiska 1”.

Uzasadnienie

W dniu 6 lutego 2014r. Wojewoda Podkarpacki otrzymał uchwałę Nr XXXIV/185/2014 Rady Gminy Lutowiska z dnia 29 stycznia 2014r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lutowiska 1”.

W rezultacie dokonanej przez organ nadzoru oceny uchwały pod kątem jej zgodności z prawem stwierdzono, iż ustalenia planu naruszają art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz.647 z późn.zm.). Przeznaczenie w zmianie planu terenów pod tereny rolne oznaczone symbolem 1-RP, 2-RP oraz tereny zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem 2-ZN, jest niezgodne z podstawowymi i dopuszczalnymi kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutowiska. W obowiązującym dokumencie Studium tereny oznaczone w zmianie planu symbolem 1-RP, 2-RP, 2-ZN, położone są w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MU. Zgodnie z oznaczeniami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego(Dz. U. Nr 164, poz.1587), teren oznaczony symbolem R to teren rolniczy. W Studium wyznaczone kierunki dla terenu MU jasno wskazują, że jest to teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej. We wskazanych kierunkach w Studium, nie jest przewidziana lokalizacja terenów rolnych i częściowo terenów zieleni nieurządzonej. W związku z powyższym wyznaczone w zmianie planu: tereny rolne oznaczone symbolem 1-RP i 2 RP i częściowo teren zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem 2-ZN, naruszają ustalenia Studium w zakresie wyznaczonego kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Ustalenia zmiany planu dla terenu oznaczonego symbolem 1-MN, w zakresie szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości na działki budowlane (§ 3b pkt 5) są niewłaściwe i niemożliwe do zrealizowania. Kształtowanie działek budowlanych o minimalnych frontach działek 20 m w terenie oznaczonym symbolem 1-MN jest niemożliwe, gdyż w miejscu bezpośredniego sąsiedztwa z drogą publiczną teren ma szerokość 13 m. Równocześnie zauważa się, że do terenu oznaczonego symbolem 1-MN ustalono obsługę komunikacyjną poprzez zjazd istniejący. Stosownie do art.4 pkt 8 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2013r. poz.260 z późn.zm.) poprzez zjazd rozumie się połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej. Tak więc w przypadku podziału terenu oznaczonego symbolem 1-MN na działki budowlane

o minimalnej powierzchni 2000m², nie określono dostępu komunikacyjnego do nowowydzielanych działek. W związku z tym ustalenia zmiany planu są ze sobą sprzeczne i niemożliwe do zrealizowania.

Niewłaściwe są ustalenia zawarte w § 17a pkt 5 uchwały zmienianej, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału na działki w ramach terenów przeznaczonych pod tereny rolne, co narusza art.101 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz.651 z późn.zm.). Zgodnie z tym przepisem celem scalenia i podziału jest poprawa struktury obszarowej i funkcjonalnej gruntów na danym obszarze, przeznaczonych w planie miejscowym na cele inne niż rolne i leśne. Ponadto wątpliwości budzą ustalenia w zakresie zasad i warunków scaleń i podziału do terenów przeznaczonych pod zieleń nieurządzoną.

Jednocześnie zauważa się, że w dokumentacji brak jest potwierdzenia przez upoważniony organ dokumentu wydruku z bip obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany mpzp oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany mpzp. Brak projektu planu z etapu uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu uniemożliwia ocenę prawidłowości przeprowadzenia procedury wymaganej art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę wyżej wskazane naruszenia prawa, organ nadzoru stwierdza, iż uchwała Nr XXXIV/185/2014 Rady Gminy Lutowiska z dnia 29 stycznia 2014r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lutowiska 1”, narusza zasady i tryb sporządzania zmiany planu, co skutkuje jej nieważnością, stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto organ nadzoru zwraca uwagę na naruszenia prawa, które należy zaliczyć do nieistotnych w rozumieniu art. 91 ust.4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym.

Dla terenów oznaczonych symbolem MNU, MN i U nie ustalono wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, co jest wymagane stosownie do § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie biorąc pod uwagę określony w planie charakter zagospodarowania terenu oraz szczegółowe ustalenia, w tym w szczególności dotyczące liczby kondygnacji, intensywności zabudowy, szerokości elewacji frontowej czy wysokości zabudowy dla poszczególnych budynków, nie pozostawiające znaczącego marginesu możliwości w zakresie powierzchni zabudowy, można uznać, że pomimo braku wskaźników powierzchni zabudowy, w tym konkretnym przypadku możliwa jest ich pośrednia identyfikacja.

Niewłaściwe są ustalenia zawarte w § 3a pkt 7 i § 3b pkt 7 uchwały zmienianej, gdyż odnoszą się do oznaczeń informacyjnych położonych poza granicami zmiany planu. Są one niezgodne z oznaczeniami terenów przyjętymi w obowiązującym planie, w którym znajdują się drogi z których przewidziano obsługę komunikacyjną obszarów 1-MN i 1-MNU.

Przeznaczenie terenu pod „zieleń nieurządzoną” nie występuje w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego. Funkcja ta jest niejasna, w szczególności w kontekście ustaleń dla tych terenów. Niezrozumiałe i nielogiczne są wprowadzone ustalenia dotyczące przedsięwzięć nie związanych z przeznaczeniem terenu pod zieleń.

W uchwale zmiany planu występują terminy niejasne, które nie posiadają definicji w przepisach prawa, tj. zieleń półurządzona, półnaturalna, które mogą powodować trudności z identyfikacją ustalonego rodzaju zagospodarowania terenu.

Niewłaściwe są zapisy zawarte w § 15a pkt 8 lit.b,c,d,e,f,g i § 17a pkt 8 lit. b,c,d,e,f,g, gdyż zawierają informację o zagadnieniach, których nie ustala się dla terenu. Zgodnie z wymogami § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego (Dz. U. Nr 164 poz.1587) oraz stosownie do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy to zbiór ustaleń.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul. Kraszewskiego 4A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

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

Janusz Olech

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Lutowiska
2. Przewodniczący
Rady Gminy Lutowiska