



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 11 kwietnia 2012 r.

Poz. 855

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.35.2012 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 4 kwietnia 2012 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 4 ust. 1, 15 ust. 2 pkt 1 i 6, 17, 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), § 4 pkt 6, § 12 pkt 19 i 20 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 363/XVII/2012 z dnia 29 lutego 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedla domków jednorodzinnych przy ul. Leśnej w Lubaczowie”

UZASADNIENIE

W dniu 05 marca 2012r. Wojewoda Podkarpacki otrzymał uchwałę Rady Miejskiej w Lubaczowie Nr 363/XVII/2012 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedla domków jednorodzinnych przy ul. Leśnej w Lubaczowie”. W podstawie prawnej przedmiotowej uchwały powołano art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

W załączniku Nr 1 do uchwały Rada Miejska uchwaliła rysunek planu, a w załączniku Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Badając w/w uchwałę pod kątem jej zgodności z prawem, organ nadzoru stwierdził, że przedmiotowa uchwała nie spełnia wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej „rozporządzeniem” oraz narusza przepis art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6, art. 17 i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że w procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rada gminy musi kierować się zasadami sporządzania planu miejscowego, określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej „ustawą” oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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. Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i 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.

Z kolei rozporządzenie Ministra Infrastruktury 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 do części graficznej.

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 uchwale oprócz ustalenia wysokości budynku kotłowni dopuszczonego w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, brak pozostałych parametrów, w szczególności ustaleń geometrii dachu, co narusza wymogi dotyczące zawartości ustaleń planu określone w cyt. wyżej § 4 pkt 6 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego. Ponadto ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem Ukr przeznaczonego na cele kultu religijnego nie posiadają ustalonej wysokości zabudowy, a dopuszczona jest rozbudowa budynków istniejących na tym terenie, co stanowi naruszenie zarówno przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, jak i § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego. Nieprawidłowym jest także brak jednoznacznych ustaleń wysokości zabudowy budynków w zabudowie zagrodowej, ze względu na możliwości różnorodnej interpretacji zapisów planu w tym względzie oraz brak uwzględnienia specyfiki zabudowy rolniczej.

Ponadto w § 3 ust. 4 pkt 1 uchwały niezgodnie z rysunkiem planu określono nieprzekraczalną linię zabudowy, gdyż na rysunku brak jest wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych, zaś linie zabudowy najczęściej zlokalizowane są wzdłuż granicy planu; na załączonym (pomniejszonym) rysunku planu ustalono linie zabudowy, do których brak odniesienia w tekście uchwały planu (od granicy planu, od sieci infrastruktury technicznej).

Ustalenie zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1 uchwały, które dopuszcza przekształcenie projektowanych niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych w drogi publiczne dojazdowe, narusza przepis art. 4 ustawy, w myśl którego to w planie ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Zdaniem organu nadzoru powyższe zagadnienie nie może pozostać w sferze woli przyszłych inwestorów. Zgodnie bowiem z art. 6 ustawy ustalenia miejscowego planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, który w przypadku tak sformułowanych ustaleń nie został rozstrzygnięty, gdyż nie wyznaczono przeznaczeń terenów w sposób umożliwiający ocenę co pozostanie w związku z realizacją ustaleń planu we własności prywatnej, a które tereny trzeba pozyskać na własność publiczną. Nie wiadomo również czy i w jaki sposób będzie możliwe w związku z takimi ustaleniami stosowanie przepisu art. 36 ustawy w zakresie odszkodowań i wykupu nieruchomości; brak informacji o ilości, rodzaju i powierzchni zajęcia terenu dróg publicznych uniemożliwia właściwe sporządzenie prognozy finansowej skutków uchwalenia planu, gdyż nie wiadomo jakie faktycznie będą potrzeby w zakresie realizacji celów publicznych na terenie objętym planem. Dodatkowo zwraca uwagę fakt, że przywołana prognoza finansowa w sposób niejednoznaczny odnosi do tych właśnie kosztów, gdyż jednocześnie stwierdza zarówno, że nie wyznacza się w planie dróg publicznych, więc nie będzie związanych z tym kosztów i ich nie wylicza, jak i podnosi sprawę dopuszczenia zapisanego przekształcenia dróg wewnętrznych przy czym nie wynikają z tego żadne obciążenia finansowe dla gminy. Jako obowiązkowe zadania gminy prognoza wskazuje zadania nie ustalone w planie: „budowa chodników według ustaleń planu”, „budowa jezdnii w wielkości i jakości ustalonej planem”; równocześnie w ten sposób ustalony został ciąg alternatywnych przeznaczeń, gdyż albo będą to tereny zabudowy mieszkaniowej, na których zostaną lub nie zostaną wydzielone drogi wewnętrzne albo będzie to teren dróg publicznych. Tym samym ustalenia, o których winien przesądzać plan zostaną, bądź nie zostaną dokonane w przyszłości; budzi to również trudności interpretacyjne w zakresie odległości linii zabudowy od dróg publicznych, która winna być ustalona, brak jest zaś regulacji w tym zakresie od ewentualnych dróg wewnętrznych.

Ponadto ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawierają szereg niejasności, t.j. nie wiadomo, które sieci są istniejące, a które projektowane (np. § 4 ust. 1 pkt 2 i 5 uchwały) oraz w jakim zakresie dopuszczona jest zmiana parametrów sieci istniejących (§ 4 ust. 1 pkt 11 uchwały). Z kolei ustalenie w § 5 ust. 2 pkt 2 i 3 uchwały – wprowadzono dopuszczenie „realizacji ścieżek rowerowych” oraz „przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej” w liniach rozgraniczających dróg, których to linii brak na rysunku planu; ścieżki rowerowe sytuowane są w ramach

pasów drogowych dróg publicznych nie wiadomo więc na jakich zasadach miałyby być lokalizowane w pasach prywatnych dróg wewnętrznych.

W ocenie organu nadzoru ustalenie § 7 ust. 4 uchwały jest nieprawidłowe i wykraczające poza zakres możliwych ustaleń planu, gdyż w planie nie ustala się „likwidacji” żadnych obiektów budowlanych czy określonego sposobu zagospodarowania terenu; ustala się natomiast przeznaczenia terenu i zasady zagospodarowania, plan bowiem nie podlega obowiązkowej realizacji, a jedynie stanowi o przyszłej zabudowie i zagospodarowaniu terenu nim objętego. Zauważa się również niezgodność przeznaczenia terenów określonych na rysunku planu z przeznaczeniami określonym w przepisach uchwały, co stanowi nieprawidłowość i winno zostać wyeliminowane, gdyż może budzić wątpliwości co do tożsamości terenów i ich faktycznego przeznaczenia.

Reasumując, zdaniem organu nadzoru różne funkcje terenu winny być zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, rozgraniczone w planie liniami rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Ustalenia planu winny gwarantować ład przestrzenny, przez który należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art. 2 pkt 1 ustawy).

Ponadto stwierdza się, że w dokumentacji planistycznej brak projektu planu z ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, co uniemożliwia sprawdzenie poprawności przeprowadzenia procedury sporządzania zmiany (art. 17 ustawy).

Dodatkowo zauważa się następujące nieprawidłowości:

- 1) należy skorygować błędy literowe nie skorygowane w żadnej z wersji uchwał planu, zawarte w § 3 ust. 3 pkt 6, § 9 ust. 2 pkt 1 uchwały oraz powtórzenie zapisu: „Przepisy końcowe” w nazwie Rozdziału 4 uchwały;
- 2) ustalenie § 6 ust. 4 pkt 1 lit. a uchwały zbędnie powtarza ustalenie ust. 2 pkt 1 tego samego paragrafu;
- 3) ponieważ uchwała o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu została podjęta przed 21 października 2010r. stosuje się do jej sporządzenia zasady sprzed zmiany przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które weszły w życie w tej dacie; zgodnie z przepisem je wprowadzającym, oznacza to, że uchwała może wejść w życie nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, a nie jak zapisano w § 14 uchwały po upływie 14 dni;
- 4) w dokumentacji planistycznej:
 - a) brak aktualnego zaświadczenia projektanta planu o wpisie na listę członków Izby Urbanistów (najnowsze załączone do dokumentacji zostało wystawione do 31 grudnia 2010r.), co stanowi naruszenie § 12 pkt 20 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego,
 - b) brak rysunku planu w skali właściwej dla jego uchwalenia, co uniemożliwia dokładne zapoznanie się w treścią ustaleń rysunku planu,
 - c) do uchwały nie dołączono zaktualizowanego uzasadnienia, o którym mowa w § 12 pkt 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego,
 - d) do uchwały nie dołączono zaktualizowanego, w zakresie ponowionych czynności związanych z udziałem społeczeństwa w procedurze sporządzania dokumentu planu, uzasadnienia, o którym mowa w art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Reasumując, należy uznać, iż Rada Miejska w Lubaczowie, podejmując uchwałę Nr 363/XVII/2012 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedla domków jednorodzinnych przy ul. Leśnej w Lubaczowie” nie wykonała nałożonych na nią obowiązków ustawowych, co stanowi istotne naruszenie obowiązujących przepisów prawa, a to w szczególności przepisu art. 4 ust. 1, 15 ust. 2 pkt 1 i 6, 17, 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 4 pkt 6, § 12 pkt 19 i 20 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z tych względów stosownie do przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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

Otrzymują :

1. Burmistrz Miasta Lubaczowa.
2. Przewodniczący Rady Miejskiej
w Lubaczowie