

Ponadto informuję, że wyłożenie operatu opisowo - kartograficznego do wglądu osób zainteresowanych wykonało Przedsiębiorstwo Usług Geodezyjnych i Kartograficznych Józef Krok, 38-500 Sanok, ul. Kościuszki 23, w dniach od 28 marca 2011 r. do 15 kwietnia 2011 r. o czym poinformowano wszystkich zainteresowanych zgodnie z art. 24a ust. 5 w/w przepisów.

Z up. STAROSTY

mgr inż. Stanisław Skalski
GEODETA POWIATOWY KIEROWNIK REFERATU
Geodezji Katastru i Nieruchomości

1663

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY PODKARPACKIEGO

P.II. 4131.2.76.2011

z dnia 6 lipca 2011 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. 15 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.) i 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) oraz art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150).

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Nr XI/235/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 171/10/2008 przy ulicy Sportowej w Rzeszowie.

UZASADNIENIE

Rada Miasta Rzeszowa w dniu 31 maja 2011 r. podjęła uchwałę Nr XI/235/2011 w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 171/10/2008 przy ulicy Sportowej w Rzeszowie.

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru w dniu 6 czerwca 2011 r. Organ nadzoru oceniając przedmiotową uchwałę pod kątem zgodności z prawem stwierdził, że narusza ona przepisy art. 15 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 przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150).

W stosunku do tej uchwały organ nadzoru przeprowadził postępowanie wyjaśniające, w trakcie, którego zajął następujące stanowisko:

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 (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 cyt. wyżej rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu.

Analizując regulacje przedmiotowego Planu Nr 171/10/2008 organ nadzoru stwierdził, naruszenie zasad sporządzania planu w stosunku do terenu oznaczonego MW.1, MW.2, U.1 i U.2. Na ternach tych nie określono linii zabudowy co narusza § 4 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brak tego parametru powoduje sytuację, że uchwalony Plan nie spełnia roli aktu prawa miejscowego kształtującego politykę przestrzenną na danym obszarze. Fakt już istniejącej zabudowy na obszarze objętym Planem (co ma miejsce w sprawie i co zostało odzwierciedlone na rysunku Planu) nie może być „generalnym” wyznacznikiem warunkującym zagospodarowanie terenu. Wprawdzie w Planie obliczono powierzchnię biologicznie- czynną, która w pewien sposób określa wskaźnik powierzchni zabudowy, ale należy podkreślić, że definicja powierzchni biologicznie- czynnej zawarta w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) pozwala np. zaliczyć do tej powierzchni sumę 50% powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m². W związku

z tym nie można w żaden sposób przyjąć, że określenie powierzchni biologicznie- czynnej w Planie bezwzględnie warunkuje lokalizację dalszej zabudowy. Nie można też przyjąć, że zawarte w Planie zapisy „o zakazie lokalizacji nowej zabudowy obok zabudowy istniejącej z wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej” wypełniają dyspozycję § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu (...).

Występują przy tym niespójności pomiędzy treścią uchwały a rysunkiem - odnośnie terenu MW.2 (§ 7 ust. 2 pkt 2) gdzie ustalono „linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu”, natomiast na rysunku brak jest przedmiotowych linii. Dodatkowo w § 9 ust. 2 pkt 5 uchwały (ustalenia dla terenu U.1) - Rada ustaliła cechy dachu w przypadku nadbudowy istniejącego obiektu, natomiast brak jest geometrii dachu dla budynków, które mogą być realizowane w przyszłości na podstawie ustaleń planu. Zauważyć również należy, iż w § 5 ust. 2 pkt 3 znalazło się ustalenie, dotyczące poziomu hałasu powstającego w związku z działalnością usługową lub handlową prowadzoną na obszarze objętym planem, brak jest zaś ustalenia dopuszczalnego poziomu hałasu, wymaganego stosownie do art. 114 ustawy prawo ochrony środowiska. Wskazane wyżej uchybienia mają charakter uchybień istotnych w rozumieniu art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dodatkowo organ nadzoru stwierdził w przedmiotowym planie uchybienia, które nie mają charakteru istotnego naruszenia prawa, jednakże mają uzasadniony wpływ na kwestionowanie ocenianej uchwały, z tych względów, że w przedmiotowym Planie organ nadzoru stwierdził również naruszenia prawa mające charakter istotny w rozumieniu normy wynikającej z art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co uzasadniono wyżej.

Kwestionowana uchwała, jako akt prawa miejscowego podlega szczególnym rygorom prawnym, ponieważ jej regulacje dotyczą różnych podmiotów. W związku z tym zapisy uchwały będącej takim aktem powinny być czytelne i jednoznaczne i nie powinny budzić żadnych wątpliwości interpretacyjnych.

W treści Planu znalazły się natomiast ustalenia niejasne i mogące budzić, tak jak już wskazano wyżej trudności interpretacyjne, a w szczególności:

- w § 5 ust. 2 pkt 2 mowa jest o czynności „wyposażyć” która notabene nie dotyczy zasad zagospodarowania, które plan obowiązkowo ustala,

- w § 5 ust. 3 oraz § 5 ust. 5 pkt 4 występują odniesienia do stosowania przepisów odrębnych, co jest nieprawidłowe i niezgodne z zasadami techniki prawodawczej (charakter przypomnienia o stosowaniu przepisów prawa),
- w § 5 ust. 5 pkt 3 znalazło się nieprawidłowe ustalenie, gdyż odnosi się do uwzględnienia niejasnych warunków, które w planie należy spełnić,
- w § 5 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5 zawarto zapisy nie mające charakteru stanowiącego: „parametry sieci dostosowane do docelowego zagospodarowania sieci”. Brak jest również ustalenia parametrów projektowanych sieci, co może powodować trudności w trakcie realizacji planu.

Organ nadzoru stwierdził również, że wątpliwości budzi zgodność Planu z ustaleniami Studium uikzp Miasta Rzeszowa, gdyż teren w Planie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz mieszkaniową wielorodzinną z usługami wskazany jest w Studium (w „Projektowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej”) jako teren „usług publicznych lokalnych”. Analizując już istniejącą zabudowę i jej charakter na obszarze objętym Planem, a także użyte w zapisach Planu sformułowanie „w szczególności usługi zdrowia lub oświaty” można domniemywać, że na tych terenach usługi będą miały charakter usług publicznych, ale ta kwestia wymaga wyjaśnienia.

Reasumując, mając na względzie wskazane przez organ nadzoru istotne naruszenia prawa w zapisach Planu oraz naruszenie 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 w całości nieważność uchwały Nr XI/235/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 171/10/2008 przy ulicy Sportowej w Rzeszowie.

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

Janusz Olech
DYREKTOR GENERALNY URZĘDU