



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 1 marca 2016 r.

Poz. 1356

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIIL.4131.1.20.2016 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 25 lutego 2016 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 ze zm.) w związku z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 poz. 199 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach nr XIX/174/16 z dnia 21 stycznia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny położone w rejonie południowej części centrum miasta Czechowice-Dziedzice - w całości.

UZASADNIENIE:

Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach w dniu 21 stycznia 2016 r. podjęła uchwałę nr XIX/174/16 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny położone w rejonie południowej części centrum miasta Czechowice-Dziedzice.

W dniu 27 stycznia 2016 r., stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 cytowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej: ustawą o planowaniu), przekazano organowi nadzoru wymienioną na wstępie uchwałę wraz z załącznikami w celu zbadania jej zgodności z przepisami prawa.

Pismem z dnia 15 lutego 2016 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień. Gmina skorzystała z powyższego przedkładając pismo nr UA.6721.1.2014 z 19 lutego 2016 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu, § 4 pkt 6 rozporządzenia 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), a także przepisów §25 ust. 1 w związku z § 143 załącznika do Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz.U. Nr 100, poz. 908 zwanego dalej technikami prawodawczymi).

W § 18 ust. 1 przedmiotowej uchwały określono obszar przestrzeni publicznej jako obszar oznaczony na rysunku planu, obejmujący: *przeźnię między budynkami oraz powierzchnię ścian zewnętrznych i połaci dachowych budynków zarówno istniejących jak i planowanych, objętych granicą obszaru przestrzeni publicznej, a także przestrzeń stanowiącą przedpole budynków istniejących i planowanych oraz powierzchnię elewacji frontowej budynków istniejących i planowanych, w obrębie nieruchomości, które bezpośrednio graniczą z obszarem przestrzeni publicznej.* Tymczasem, na rysunku planu obszar przestrzeni publicznej wyznaczono graficznie obrysem i zakreskowaniem. Tak skonstruowane postanowienia planu są niespójne

wewnętrznie. Nie jest jasne bowiem, co tak naprawdę stanowi obszar przestrzeni publicznej, czy jest to teren wyznaczony graficznie na rysunku planu, czy też - zgodnie z zapisem § 18 ust. 1 pkt 2 - również nieruchomości, które graniczą z określonym na załączniku graficznym obszarem.

Niewłaściwa konstrukcja tego przepisu nie daje możliwości odpowiedniego odczytania pozostałych ustaleń § 18 - nakazów, zakazów i ograniczeń, gdyż nie jest jasne dla jakiego obszaru one obowiązują. Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu obszary przestrzeni publicznej wyznacza się w studium, a w planie miejscowym - zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 5 - określa się dla nich wymagania. W studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice są wyznaczone obszary przestrzeni publicznej. Jeśli intencją gminy było wyznaczenie innych obszarów niż w studium, bądź modyfikację granic tych obszarów w związku z większą szczegółowością planu, gmina winna to zrobić precyzyjnie i jednoznacznie. Wobec powyższego należy uznać, że postanowienia § 18 przedmiotowego planu naruszają wyżej wymienione przepisy, jak również § 25 ust. 1 w związku z § 143 technik prawodawczych, zgodnie z którym przepis prawa materialnego powinien możliwie bezpośrednio i wyraźnie wskazywać kto, w jakich okolicznościach i jak powinien się zachować. Powyższe stanowi istotne uchybienie, które musi skutkować uchynieniem uchwały w całości.

Ponadto należy wskazać, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu, w planie miejscowym ustala się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy. W kwestionowanym planie zostały określone obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy jednak nie dla wszystkich działek i terenów. Linii zabudowy nie określono między innymi dla całego terenu Uk.1. Wbrew wyjaśnieniom gminy na przedmiotowej działce - mimo braku możliwości podziału oraz wprowadzonej ochrony parametrów - byłaby możliwość posadowienia nowego wolnostojącego budynku - pozwalają na to parametry ustalone dla tego terenu. Nie wprowadzono też zakazu nowej zabudowy. Co więcej, zapisy dotyczące linii zabudowy w tekście uchwały odwołują się jedynie do linii wprowadzonych na rysunku planu, również w § 10 ust. 2 pkt 6 - dla terenu Uk.1, co powinno się wiązać z konsekwentnym wyznaczeniem ich na załączniku graficznym.

W § 6 ust. 2 pkt 3, 4 i 5 przedmiotowej uchwały dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami MU.1-MU.5 określono wskaźnik intensywności zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,2 do 0,8, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 0,2 do 2,3 oraz dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej 0,2 do 1,5. Powyższe ustalenie wprowadza dla jednej grupy terenów trzy wartości tego samego współczynnika. Może to budzić problemy interpretacyjne na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Nie jest bowiem jasne jaki parametr będzie obowiązywał przy większej inwestycji, dla której projekt budowlany obejmował będzie zarówno zabudowę mieszkaniową jednorodziną jak i zabudowę wielorodziną. Tym bardziej, że żaden przepis prawa nie narzuca inwestorowi rozdzielenia projektu budowlanego w celu uzyskania kilku pozwoleń na budowę dla różnych typów zabudowy. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 w planie miejscowym tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy wydziela się liniami rozgraniczającymi, jeśli więc intencją gminy było ustalenie innego przeznaczenia o odmiennych parametrach, należało wyznaczyć różne tereny.

Ponadto, w kwestionowanym planie w przepisach rozdziału 2, dotyczących poszczególnych terenów określono wysokość dla budynków, natomiast w § 15 ust. 2 uchwały wprowadzono wysokość dla obiektów związanych z infrastrukturą celu publicznego oraz wysokość małej architektury, wprowadzając jednocześnie zakaz lokalizacji obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze, nie związane z infrastrukturą celu publicznego. W pierwszej kolejności należy zauważyć że cytowany wyżej zakaz jest niejednoznaczny, gdyż wymienione obiekty budowlane nie stanowią katalogu zamkniętego - konstrukcja przepisu daje możliwość różnej interpretacji. Ponadto, wykluczenie takich obiektów i określenie wysokości dla obiektów związanych z infrastrukturą celu publicznego oraz małej architektury nie wyczerpuje zakresu obiektów które mogą powstać w myśl ustaleń planu. Na terenie ZP.1 dopuszczono - na przykład - "terenowe urządzenia sportu, kultury, turystyki i rekreacji", dla których nie określono wysokości. Powyższe uchybienie narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu, w związku z § 4 pkt 6 rozporządzenia obligującej do określenia wskaźników zabudowy, w tym wysokości zabudowy.

Dodatkowo należy wskazać na szereg nieprecyzyjnych zapisów w kwestionowanej uchwale, takich jak: ustalenie przeznaczenia dopuszczalnego jako garaże w obrysie budynku (§ 6 ust. 1 pkt 2 lit. a, § 7 ust. 1 pkt 2 lit. a, § 8 ust. 1 pkt 2 lit. a uchwały), bez wskazania w obrysie jakiego budynku; ustalenie § 15 ust. 3 pkt 3 przedmiotowego planu, gdzie w zakresie umieszczania urządzeń reklamowych gdzie określono umieszczanie nie więcej niż 1 urządzenia wolnostojącego nie uściślając jednocześnie do jakiego obszaru odnosi się

to ustalenie (dla działki budowlanej, terenu czy może całego obszaru objętego planem); przepisy § 20 ust. 3 kwestionowanej uchwały, gdzie określono wymaganą minimalną liczbę miejsc dla poszczególnej zabudowy w stosunku do lokalu mieszkalnego czy też powierzchni użytkowej w obrębie zwartego terenu inwestycyjnego nie precyzując czym jest zwarty teren inwestycyjny. Zgodnie z cytowanym § 25 ust. 1 technik prawodawczych przepis prawa powinien możliwie bezpośrednio i wyraźnie wskazywać, w jakich okolicznościach i jak powinien się zachować.

Wyżej przedstawione naruszenia zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 28 ustawy o planowaniu, winny skutkować uchYLENIEM uchwały w całości lub w części.

Mając na uwadze wyżej wymienione zarzuty, uzasadnione jest stwierdzenie nieważności uchwały w całości.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Śląskiego w terminie 30 dni od jego doręczenia.

z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer-Kapała