



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 września 2016 r.

Poz. 4042

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.48.5.2016.JW1 WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 8 sierpnia 2016 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446),

stwierdzam nieważność

§ 14 ust. 2 pkt 1 lit. a we fragmencie „dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego”, § 14 ust. 2 pkt 1 lit. b, § 14 ust. 2 pkt 2 lit. a we fragmencie „dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego”, § 14 ust. 2 pkt 2 lit. b oraz § 16 ust. 2 uchwały nr XXIV/198/16 Rady Miejskiej Karpacza z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki D - Głóczki, obejmującej obszar ograniczony ul. Wielkopolską i potokiem Łomnica w Karpaczu.

Uzasadnienie

Rada Miejska Karpacza, powołując się na art. 27 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) – dalej także jako: ustawa, oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), podjęła na sesji w dniu 29 czerwca 2016 r. uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki D - Głóczki, obejmującej obszar ograniczony ul. Wielkopolską i potokiem Łomnica w Karpaczu – dalej także jako: uchwała.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do Organu Nadzoru w dniu 8 lipca 2016 r.

W toku badania legalności uchwały Organ Nadzoru stwierdził, że jej:

– § 14 ust. 2 pkt 1 lit. a we fragmencie „dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego”, § 14 ust. 2 pkt 1 lit. b, § 14 ust. 2 pkt 2 lit. a we fragmencie „dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego”, § 14 ust. 2 pkt 2 lit. b zostały podjęte z istotnym naruszeniem § 4 pkt 8 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 związku z § 4 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. Nr 86, poz. 736);

– § 16 ust. 2 został podjęty z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. W § 14 ust. 2 uchwały, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż: a) 800 m² dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, b) 1000 m² dla budynku usługowego; 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż: a) 18 m dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, b) 20 m dla budynku usługowego; 3) kąt położenia

granicy działki w stosunku do pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 70° a 110° .

Tymczasem, zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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. Ustalenia te nie mogą być jednak różnicowane ze względu na funkcję budynku, który powstać ma na ponownie podzielonej działce gruntu. Na etapie procedury scalania i podziału nie dochodzi bowiem do ustaleń w przedmiocie tego, jaki budynek powstanie na konkretnej działce gruntu. Relewantne dla sprawy są – w tym zakresie – jedynie przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu ustalone w planie miejscowym (§ 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie scalania i podziału nieruchomości). Oznacza to, że zróżnicowanie ustalanych parametrów według kryterium funkcji budynku może uniemożliwić ustalenie, w toku procedury scalania i podziału nieruchomości, który ze wskazanych w planie miejscowym wymogów nowowydzielana działka gruntu ma spełniać.

Jeżeli projekt scalenia i podziału spełniać będzie wymogi ustalone parametrami o niższych wartościach – powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 800 m^2 oraz szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 18 m , to organ decydujący o dokonaniu scalenia i podziału, nie będzie w stanie ocenić, czy projekt ten jest zgodny z prawem, czy też powinien odpowiadać wymogom przewidzianym dla budynku usługowego. Takich danych projekt bowiem nie zawiera, a dokonywanie ustaleń w tym zakresie byłoby przedwczesne. Konieczne jest zatem stwierdzenie nieważności tych fragmentów § 14 uchwały, które prowadzą do wskazanych naruszeń.

2. Zgodnie z § 16 ust. 2 uchwały, w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich. Tego rodzaju regulacja narusza zasady sporządzania planu ustalone w § 4 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla oceny prawidłowości ustaleń w tym zakresie istotne jest bowiem znaczenie pojęcia parametru w rozumieniu § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który musi być odnoszony do ustaleń dokonywanych w ramach określonych liniami rozgraniczającymi terenów. Należy zatem wskazać, że konkretyzacją obowiązku określonego w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy jest § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskazany przepis rozporządzenia wyraźnie stanowi o wymogach dotyczących stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego, których określanie w tekście planu jest obowiązkiem organu planistycznego. Skoro zaś ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać 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, to uwzględnianie faktu istnienia miejsc parkingowych na innym terenie niż ten, który objęty jest konkretnymi ustaleniami wykracza poza swobodę planistyczną, jaką przy uchwalaniu planu dysponuje organ prawodawczy. Odstępstwo od zasad określających minimalną liczbę miejsc parkingowych następowałoby bowiem poprzez odniesienie do faktycznej i potencjalnie zmiennej ilości miejsc na danym terenie, a nie w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych, jak wymaga tego rozporządzenie.

W praktyce możliwe byłoby zatem całkowite pominięcie na określonym terenie miejsc parkingowych, tylko dlatego, że miejsca te znajdują się na terenie sąsiednim. Tym samym, po pierwsze, poszczególne tereny planu mogłyby być pozbawione miejsc parkingowych, a późniejsza zmiana zagospodarowania terenu sąsiedniego, która ograniczyłaby – w sposób dopuszczony w § 16 ust. 1 uchwały – liczbę miejsc parkingowych, nie musiałaby się wiązać ze zwiększeniem miejsc parkingowych na innych terenach. Po drugie zaś – w ramach tak sformułowanego § 16 ust. 2 uchwały – nie sposób wyłączyć możliwości wielokrotnego bilansowania tych samych miejsc parkingowych przez tereny sąsiadujące. Tym samym uwzględnianie miejsc postojowych na terenach sąsiednich prowadziłoby do całkowitego pomijania ustawowego wymogu dotyczącego minimalnej liczby miejsc parkingowych. Z tego względu § 16 ust. 2 uchwały jest nieważny.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzam jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski:
P. Hreniak