



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 12 marca 2013 r.

Poz. 1336

### **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.50.2013 WOJEWODY PODKARPACKIEGO**

z dnia 12 marca 2013 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r., Nr 142., poz. 1591 z późn. zm.) art.15,20,28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587),

#### **STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ**

uchwały Nr XXX/171/13 Rady Gminy Chorkówka z dnia 14 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SZCZEPAŃCOWA XXVII” – strefa inwestycyjna – z powodu naruszenia narusza art. 15, 20 ust. 1 oraz 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – ze zm.), § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Przedmiotową uchwałę Rada Gminy w Chorkówce uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „SZCZEPAŃCOWA XXVII” – strefa inwestycyjna.

Stosownie do art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwała w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest nieważna w przypadku naruszenia zasad sporządzenia planu, bądź istotnego naruszenia trybu jego sporządzania, bądź naruszenia właściwości organów w tym zakresie. Tryb procedury uchwalenia planu odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień. Pojęcie zaś zasad sporządzania planu wiąże się z merytorycznymi wartościami i wymogami kształtowania polityki przestrzennej.

W tym miejscu wskazać należy, iż w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono szczegółowo procedurę poprzedzającą uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego. Takie określenie procedury planistycznej służy ochronie praw obywateli przy wykonywaniu przez gminy władztwa planistycznego. Ścisłe przestrzeganie procedury planistycznej zostało przez ustawodawcę, co wskazano już wyżej, obwarowane sankcją nieważności.

Zarówno w samej uchwale jak również w procedurze uchwalania planu, organ nadzoru stwierdził szereg nieprawidłowości, a w szczególności:

- 1) Ustalenia planu są sprzeczne z kierunkami wyznaczonymi w studium, co narusza art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647-j.t z późn. zm.). W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chorkówka, tereny zabudowy usługowej (2U i 3U) wyznaczone w planie położone są w obszarach wskazanych w kierunkach studium jako „tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności (MU)” oraz „tereny zieleni o charakterze naturalnym lub zieleni urządzonej (ZP)”. Wskazany w studium kierunek

„terenu zieleni o charakterze naturalnym lub zieleni urządzonej (ZP)” poprzez swoje położenie i ukształtowanie stanowi izolację pomiędzy wskazanymi kierunkami pod „tereny rozwoju aktywności gospodarczej (UC)”, a „terenami zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności (MU)”. W przedłożonym planie pas zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem ZI nie rozdziela funkcji o której mowa powyżej; zieleń zlokalizowana jest na obrzeżach planu i posiada formę szczątkową w stosunku do wielkości obszaru wskazanego na cel zieleni naturalnej i urządzonej (ZP) w Studium. Przewidywany pas zieleni zaprojektowany w planie jest zmniejszony dziesięciokrotnie, niż ten, który wyznaczono w Studium. Ponadto w Studium wyznaczony kierunek dla obszaru MU wskazuje, iż jest to obszar o niskiej intensywności zabudowy, natomiast w planie dla terenów oznaczonych symbolem 2U i 3U ustalono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: do 2,4, co oznacza, że cały obszar wyznaczony można zabudować do wysokości, co najmniej dwóch kondygnacji bez pozostawienia jakiegokolwiek obszaru bez zabudowy. Takie ustalenie budzi wątpliwości jako ustalenie niskiej intensywności zabudowy.

- 2) Niewłaściwe, niezgodne z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest ustalenie zawarte w § 4 ust. 1 pkt 2 odnoszące się do służebności drogowej. Przeznaczenie terenu w planie pod zabudowę oznacza wyznaczenie działek budowlanych, które muszą posiadać wyznaczony w planie dostęp do drogi publicznej. Rada gminy nie posiada ustawowych kompetencji do ustalenia dojazdów służebnych jak również nie może przenosić swoich obowiązków w zakresie wyznaczania dostępu do drogi publicznej na inny organ. Zgodnie z art. 145 Kodeksu cywilnego, służebność drogową ustanawia się jedynie w przypadku jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, plan jest zaś dokumentem, w którym należy jasno określić dostęp do drogi publicznej.
- 3) Dla terenów oznaczonych symbolem U i PU brak jest ustalenia wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, o którym mowa w § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).
- 4) Na rysunku planu występują dwa tereny oznaczone tym samym symbolem (1WS).
- 5) Oznaczenie granicy planu na rysunku planu jest niezgodne z oznaczeniem zawartym w legendzie.
- 6) Zauważa się, iż powierzchnia biologicznie czynna, stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się jako minimalny udział procentowy powierzchni działki budowlanej.
- 7) § 12 i § 13 uchwały nieprawidłowo umieszczono w przepisach końcowych niniejszej uchwały. Stosownie do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" w przepisach końcowych nie zamieszcza się przepisów innych niż przepisy uchylające i przepisy o wejściu ustawy w życie. Ponadto ustalenia § 12 i § 13 są obowiązkowymi ustaleniami miejscowego planu zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Powyższe uchybienia stanowią naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, o których mowa w art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i są podstaw do stwierdzenia nieważności uchwały. Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 1 lutego 2010 r., sygn.akt: II SA/Kr 1207/09 ( „Wspólnota” 2010/11/44 ), rada może swobodnie określać kierunki zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że przestrzega ram swego władztwa określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zwrócić zatem należy uwagę, że plan narusza zasady sporządzania planu, wobec powyższego ma zastosowanie przepis art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 25 maja 2009 r., sygn.akt: II OSK 1778/08, wyraźnie podkreślił, że zarówno naruszenie "zasad sporządzania" jak i "trybu sporządzania" miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwala na stwierdzenie nieważności takiej uchwały w całości lub części. Tryb postępowania odnosi się do sekwencji czynności jakie podejmuje organ w celu doprowadzenia do uchwalenia studium, czy też planu miejscowego począwszy od uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium lub planu a skończywszy na uchwaleniu studium lub planu. Pojęcie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego należy wiązać ze sporządzaniem aktu planistycznego a więc zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna i załączniki), zawartych w nim ustaleń a także standardów dokumentacji planistycznej. W przypadku naruszenia zasad sporządzania studium lub planu naruszenie nie

musi mieć charakteru istotnego. Oznacza to, że każde naruszenie zasad sporządzania studium lub planu skutkować będzie stwierdzeniem nieważności uchwały w całości lub części.

Reasumując, mając na uwadze powyższe, a w szczególności naruszenie zasad sporządzania planu, należało stwierdzić nieważność przedmiotowej uchwały.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, ul. Kraszewskiego 4A, za pośrednictwem Wojewody, w terminie 30 dni od jego otrzymania.

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

**Janusz Olech**

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Chorkówka
2. Przewodniczący Rady Gminy Chorkówka