



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 10 kwietnia 2014 r.

Poz. 2154

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR WN - II. 4131.1.8.2014 WOJEWODY MAŁOPOLSKIEGO

z dnia 4 kwietnia 2014 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594, zm. Dz. U. z 2013 r., poz. 645, zm. Dz.U. z 2013 r. poz. 1318) **stwierdza się nieważność** uchwały Nr LI/672/2014 Rady Miasta Zakopane z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: BACHLEDZKI WIERCH w części, w zakresie:

- § 8 pkt 2 lit. d) i e) tekstu uchwały w zakresie zwrotu:

„d) (...) pod warunkiem budowy nowego odpowiadającego cechom architektonicznym zabytkowego sąsiedztwa lub z nim współgrającego na warunkach i z zastosowaniem ustaleń planu dla poszczególnych terenów”;

- § 8 pkt 2 lit. e) tekstu uchwały w zakresie zwrotu:

„e) (...) po wykonaniu stosownej dokumentacji konserwatorskiej stwierdzającej utratę wartości zabytkowej przez dany obiekt np.: z powodu złego stanu technicznego”;

- § 8 pkt 4 lit. d) w całości;

- § 8 pkt 4 lit. f) w zakresie zwrotu:

„f) (...) Nowe nasadzenia powinny być prowadzone pod nadzorem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków lub instytucją której zostały przekazane jego uprawnienia w tym zakresie (...)”;

Uzasadnienie

W dniu 5 marca 2014 roku przedmiotowa uchwała została doręczona organowi nadzoru w celu oceny jej zgodności z prawem.

Po dokonaniu analizy przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdza, iż została ona podjęta z naruszeniem przepisów art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) oraz z wykroczeniem poza materię określoną w art. 15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Przepis art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane stanowi: prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków może być wydane po uzyskaniu decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków działającego w imieniu ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego o skreśleniu tego obiektu z rejestru zabytków.

W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 3, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych

Zarazem w normie prawnej ujętej w art. 15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, iż :

W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W odniesieniu do zakwestionowanych zapisów przedmiotowej uchwały zawartych w § 8 pkt 2 lit. d) i e) organ nadzoru wskazuje, iż w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów, a także ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia.

Zagadnienia związane z obiektami budowlanymi wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków regulują przepisy zawarte w cytowanej ustawie – Prawo budowlane, a w szczególności art. 39 ust.3. W przywołanym wyżej przepisie ustawy – Prawo budowlane dotyczącym warunków dokonania rozbiórki obiektu budowlanego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków nie wprowadzono wymogu budowy nowego obiektu budowlanego w zamian za rozebrany obiekt ani wymogu sporządzenia stosownej dokumentacji konserwatorskiej. Jednocześnie organ nadzoru stwierdza, iż celem planu miejscowego jest tylko i wyłącznie ustalenie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania oraz warunków zabudowy terenów.

Zatem za przekroczenie delegacji ustawowej zawartej w normie prawnej ujętej w art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niedopuszczalną modyfikację przepisu art. 39 ust.3 ustawy – Prawo budowlane uznać należy zapisy zawarte w uchwale Nr LI/672/2014 Rady Miasta Zakopane z dnia 27 lutego 2014 roku w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego :BACHLEDZKI WIERCH, zawarte w § 8 pkt

2 lit. d) e) w zakresie słów „d) (...) **pod warunkiem budowy nowego odpowiadającego cechom architektonicznym zabytkowego sąsiedztwa lub z nim współgrającego na warunkach i z zastosowaniem ustaleń planu dla poszczególnych terenów**” oraz słów „e) (...) **po wykonaniu stosownej dokumentacji konserwatorskiej stwierdzającej utratę wartości zabytkowej przez dany obiekt np.: powodu złego stanu technicznego**”.

W odniesieniu do zapisów planu miejscowego zawartych w § 8 pkt 4 lit. d) i f) tekstu uchwały w zakresie słów **”d) wszelka działalność inwestycyjna możliwa w oparciu o wytyczne konserwatorskie i pod nadzorem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków lub instytucją której zostały przekazane jego uprawnienia w tym zakresie**”, oraz słów „f) (...) **Nowe nasadzenia powinny być prowadzone pod nadzorem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków lub instytucją której zostały przekazane jego uprawnienia w tym zakresie**”, organ nadzoru zauważa, iż ustalenia te są niezgodne z cytowanym wyżej art. 39 ustawy – Prawo budowlane, który po zmianie przez art. 3 ustawy o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw / Dz. U. z 2010 r. Nr 75, poz.474./ obowiązującej od dnia 5 czerwca 2010 roku, pozbawił kompetencji wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie nadzoru nad obszarami niewpisanymi do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wyliczenie zawarte w przywołanym wyżej przepisie art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym materii podlegających regulacji w planie miejscowym ma charakter enumeratywny i tym samym wyklucza dopuszczalność stanowienia przez organ stanowiący gminy kwestionowanych regulacji. Organ nadzoru podkreśla, że obowiązek ustalenia w planie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wskazany w pkt 4 cytowanego przepisu art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie uprawnia do dowolnego, uznaniowego sformułowania tych zasad, ale wyłącznie do zapisania norm prawa miejscowego, zgodnych z prawem powszechnie obowiązującym. Cytowane zapisy planu miejscowego naruszają zatem wyżej przywołane przepisy prawa, ustalając normy kompetencyjne i nakładając dodatkowe wymogi, wykraczające poza powszechnie obowiązujące prawo, stanowiąc również niedopuszczalną modyfikację przepisów prawa.

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności uchwały **Nr uchwały Nr LI/672/2014 Rady Miasta Zakopane z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: BACHLEDZKI WIERCH** – w części określonej sentencją niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego jest w pełni uzasadnione.

Przedmiotowe rozstrzygnięcie podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Na rozstrzygnięcie niniejsze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie. Winno się ją wnieść za pośrednictwem Wojewody Małopolskiego w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Małopolskiego

Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru

Radca Prawny
Mirosław Chrapusta