



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 7 maja 2015 r.

Poz. 1521

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.55.2015 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 30 kwietnia 2015 r.

Działając na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), oraz na podstawie art. 15, art. 17 i art. 20 ust. 1 w związku z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), oraz przepisów 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 VIII/111/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 238/6//2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie.

Uzasadnienie

W dniu 31 marca 2015 r. do organu nadzoru wpłynęła uchwała Rady Miasta Rzeszowa Nr VIII/111/2015 z dnia 24 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 238/6//2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie. Organ nadzoru oceniając przedmiotową uchwałę pod kątem zgodności z prawem stwierdził, że narusza ona przepisy art. 15, art. 17 i art. 20 ust. 1 w związku z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) 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) - w związku z tym wszczął postępowanie nadzorcze.

Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 30 kwietnia 2015 r. złożył do organu nadzoru wyjaśnienia w zakresie stwierdzonych przez organ nadzoru uchybień w uchwalonym planie. Organ nadzoru, mając przy tym na uwadze złożone wyjaśnienia, o których mowa wyżej przeprowadził szczegółowe postępowanie wyjaśniające, w trakcie, którego zajął następujące stanowisko:

W procedurze przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rada gminy musi przestrzegać zasad i trybu, określonego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Naruszenie zasad oraz istotne naruszenie trybu sporządzania zmiany planu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub części, zgodnie z brzmieniem art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przed wszystkim w pierwszej kolejności organ nadzoru stwierdził, iż ustalenia planu nie spełniają wszystkich wymagań określonych w kierunkach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, a mianowicie:

- dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem MN/U, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN oraz dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1MW/U dopuszczono w planie możliwość stosowania dachów płaskich, co jest niezgodne ze Studium, które dla tego obszaru dopuszcza jedynie stosowanie dachów o schemacie dwuspadowym i wielospadowym. Organ nadzoru uznał, iż wyjaśnienie złożone w tej sprawie przez Miasto Rzeszów nie może stanowić podstawy do uznania, iż nie zachodzi w tej kwestii niezgodność ze Studium,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolami 1MW/U i 2MW/U ustalono w planie, iż powierzchnia użytkowa funkcji usługowej, zlokalizowanej na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie może być mniejsza niż 25% powierzchni użytkowej tego budynku, z kolei Studium wskazuje, iż udział powierzchni usługowej w budynku mieszkań-usługowym, zlokalizowanym na tym obszarze, nie może być większy niż 25% powierzchni użytkowej tego budynku. Złożone wyjaśnienia nie są potwierdzone zawartością dokumentacji planistycznej. Projekty z etapu uzgodnień i wyłożenia mają analogiczne zapisy.

Ponadto zgodnie ze Studium, dla obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, miejsca parkingowe dla funkcji usługowej mają być realizowane w granicach działki, tymczasem dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MN plan przewiduje możliwość lokalizacji miejsc parkingowych dla usług w granicach planu.

Powyższe uchybienia stanowią naruszenie art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizując przedmiotowy plan ustalono także, że:

- 1) występuje sprzeczność pomiędzy treścią § 5 ust. 4 uchwały, a rysunkiem planu; z treści ustaleń uchwały wynika, iż na obszarze planu została wprowadzona strefa ochrony konserwatorskiej, jako jedno z ustaleń planu, zaś na rysunku planu oznaczono jedynie jako ustalenie informacyjne „stanowisko archeologiczne nr 83 (AZP 103-76/70), nie mające mocy obowiązującej. Przedmiotowe uchybienie stanowi naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego rozwinięciem jest art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, który stanowi, iż w planie miejscowym ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej. Na występowanie takiej właśnie potrzeby w niniejszym planie wskazuje treść uchwały planu oraz dokumentacja planistyczna, tak więc ustalenie strefy winno stanowić jedno z ustaleń planu, a nie dodatkową informację na rysunku planu;
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U nie określono maksymalnej wysokości zabudowy jak i gabarytów budynku mieszkalno-usługowego, które to wskaźniki są wymagane stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) na rysunku planu na terenach oznaczonych symbolami MN/U, 2MN i 3MN nie wyznaczono dla budynku pomocniczego, nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w § 12 ust. 2 pkt 2, w § 14 ust. 2 pkt 3 oraz w § 15 ust. 2 pkt 3, od linii rozgraniczającej drogę. Jest to niezgodne z § 7 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W planie zauważono także pewne nieścisłości i niejasności mogące stwarzać problemy interpretacyjne, które nie stanowią rażącego naruszenia zasad uchwalania planu miejscowego jak również regulacje, które mogą budzić trudności interpretacyjne, co nie daje podstawy organowi nadzoru do unieważnienia uchwały zgodnie z art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale z uwagi na wskazane wyżej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu i trybu jego sporządzenia, powstał i tak skutek w postaci konieczności stwierdzenia nieważności całej uchwały. Organ nadzoru podkreśla przy tym, że 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 wypełniać zasady zawarte w ustawie o planowaniu przestrzennym i w rozporządzeniu wykonawczym w sprawie wymaganego zakresu projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niewątpliwie ustalenia planu winny być czytelne i nie powinny budzić żadnych wątpliwości interpretacyjnych, a takie wątpliwości faktycznie wystąpiły. Uchwały planistyczne podlegają ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa i jest to dodatkowa przesłanka stwarzająca wymóg czytelności i jasności w zapisach planów miejscowych. Te nieścisłości sprowadzają się do następujących kwestii:

- dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW/U dopuszczono lokalizowanie budynków od strony ul. Plenerowej, w granicach działki budowlanej, co jest jednak sprzeczne z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy. Taki zapis uniemożliwia jednoznaczne stosowanie ustaleń planu;
- ustalenie dla ciągów pieszych, oznaczonych symbolami [1KX] i [2KX] oraz terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych symbolami [1Zi], [2Zi], [3Zi], [4Zi], [5Zi] szerokości „nie mniejszej niż” jak i dopuszczenie poszerzenia drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem [KDW] jest sprzeczne z § 3 ust. 3 uchwały, gdzie wyraźnie zaznaczono, iż linie podziału wewnętrznego są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu; ponadto występuje sprzeczności pomiędzy ustaleniami uchwały, a rysunkiem planu w tym zakresie. Z uchwały wynika, iż ciąg pieszy [1KX] ma mieć szerokość nie mniejszą niż 2,5, tymczasem na rysunku planu wyznaczono ten ciąg o szerokości równej 8m. Analogicznie ta uwaga odnosi się do terenu [2KX];
- ustalenie § 12 ust. 2 pkt 6 jest niewłaściwe, gdyż dla ustaleń przedstawionych w formie przedziału liczbowego, dopuszczono możliwość zwiększenia parametrów zabudowy o nie więcej niż 10%, gdy tymczasem zwiększanie części tych wartości zawiera się już w tym ustaleniu. Można to odczytać, jako dwukrotne ustalenie przedziałów wartości;
- niewłaściwy jest zapis § 13 ust. 5 pkt 2 lit. c, odnoszący się do kwestii lokalizacji miejsc parkingowych dla usług: „w granicach planu”, gdyż odnosi się do nieustalonych na pozostałym obszarze planu warunków. Tak więc nie wiadomo gdzie faktycznie będą się znajdować miejsca do parkowania. Ponadto takim ustaleniem Rada pozostawia w gestii właścicieli bądź użytkowników nieruchomości określenie miejsc do parkowania;
- w § 5 ust. 7 uchwały znalazł się zapis nakazujący nasadzenie zieleni niskiej „w formie żywopłotów lub utworzenie zielonych parawanów”. Niedookreślono przy tym w uchwale pojęcia „zielone parawany”, co może budzić wątpliwości dla przyszłych użytkowników tego planu;
- w § 16 ust. 3 pkt 1 mowa jest o gabarytach budynku usytuowanego przy skrzyżowaniu ul. Strzyżowskiej i ul. Plenerowej - nastąpiła tutaj omyłka pisarska w nazwie ulicy;
- w § 16 ust. 2 pkt 6 i 7 mowa jest o „poziomie terenu projektowanego”. Nie wiadomo jednak jaki teren należy rozumieć pod tym określeniem.

Organ nadzoru stwierdził również, iż w uchwale brak jest przepisów końcowych, normujących sytuację obowiązującego miejscowego planu uchwalonego uchwałą Nr XXVII/166/04 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 sierpnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 29/11/2000 w rejonie ulicy Szewskiej w Rzeszowie, którego ustalenia w granicach objętych niniejszym planem tracą moc, część terenów obowiązującego planu straciła dotychczasowe ustalenia, które były powiązane z obszarem nowego planu, co stanowi wykroczenie jego ustaleniami poza granice uchwały, np. teren 1MN z planu Nr 29/11/2000 posiada dostępność komunikacyjną m.in. z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 2KX/KD, którego nie ma w nowym planie; ponadto pozostawiono fragmenty terenów 3KD, 2KX/KD o wielkości i usytuowaniu uniemożliwiającym stosowanie ww. planu. Zatem wejście w życie obecnie uchwalonego miejscowego planu uniemożliwiłoby stosowanie części ustaleń planu obowiązującego.

Stwierdzono także, iż w dokumentacji planistycznej:

a) brak jest jednoznacznego dowodu potwierdzającego ponowienie czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku. Z wprowadzonymi zmianami w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, co jest sprzeczne z art. 19 ww. ustawy - brak dowodu jednoznacznie potwierdzającego ponowienie uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków. Z dokumentacji planistycznej wynika, iż projekt uchwały, uzgodniony z tym organem ustanawiał dla terenu oznaczonego symbolem 2MN strefę ochrony konserwatorskiej B i K, niemniej jednak po I wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, czyli po uzgodnieniu z tym organem ustalenia te zostały usunięte. Zauważa się ponadto, że w uchwalonym planie może brakować również zgodności ze strefami ochrony konserwatorskiej wyznaczonymi w obecnie obowiązującym Studium dla Miasta Rzeszowa;

b) w wykazie wniosków do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonego na podstawie art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- nieprawidłowo umieszczono uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji w prognozie oddziaływania na środowisko, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
- nieprawidłowo umieszczono również pisma: Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. oraz Telekomunikacji Polskiej S.A., gdyż podmioty te, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie są i nie były organami właściwymi do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych.

Powyższe uchybienia stanowią istotne naruszenie zasad i naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego, mogą więc mieć zastosowanie przepisy art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie istnienia podstawy do stwierdzenia nieważności uchwały.

Biorąc powyższe pod uwagę należało stwierdzić nieważność przedmiotowej uchwały.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul. Kraszewskiego 4A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

**z up. Wojewody Podkarpackiego
Dyrektor Generalny Urzędu**

Janusz Olech