



WOJEWODA PODKARPACKI

ul. Grunwaldzka 15, 35-959 Rzeszów



Rzeszów, 2023-09-15

P-II.4131.2.204.2023

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 oraz art.7 ust.2 pkt 11 i art.40 ust.2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 poz.40), oraz art. 15 ust.2 pkt 6 i 8 w związku z art.28 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz.503),

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

Uchwały Nr LXI/391/2023 Rady Miasta Radymna z dnia 18 lipca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Tereny mieszkaniowe Radymno Wschód" w części, a to:

- 1/ § 2 ust.1 pkt 10 w zakresie słów „ 2.KS, 3.KS”,
- 2/ § 7 ust.2 pkt 5 lit. c,
- 3/ § 14 ust.1 w zakresie słów „ 2.KS o powierzchni 0,16 ha, 3.KS o powierzchni 0,15 ha.”.

UZASADNIENIE

Rada Miasta Radymna w dniu 18 lipca 2023 r. podjęła uchwałę Nr LXI/391/2023 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny mieszkaniowe Radymno Wschód”. Uchwałę tę doręczono organowi nadzoru w dniu 25 lipca 2023 r. bez wymaganej dokumentacji planistycznej. Dokumentacja ta została doręczona organowi nadzoru częściami, z których ostatnią w dniu 17 sierpnia 2023 r.

Pismem z dnia 11 września 2023 r. Wojewoda Podkarpacki wszczął postępowanie nadzorcze.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w myśl art. 28 ust.1 w/w ustawy powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Zasady sporządzania planu zawarte są w art. 15 w/w ustawy, gdzie w ust.2 określono zasady – wymogi jakie ma spełniać dokument planu zagospodarowania przestrzennego. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

W konsekwencji analizy zapisów przedmiotowego planu organ nadzoru stwierdził istotne naruszenie zasad sporządzania planu bowiem zapisy przedmiotowej uchwały naruszają art.15 ust.2 pkt 6 w/w ustawy. Z treści uchwały wynika, że brak jest określenia wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy dla terenów 2.KS oraz 3.KS, tj. maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, gabaryty obiektów, minimalna liczba miejsc do parkowania, w związku z dopuszczeniem na tych terenach „realizacji budynków garażowych w zabudowie wolnostojącej i szeregowej oraz lokalizację miejsc postojowych”.

Organ nadzoru zauważył również niespójność uchwały z załącznikiem graficznym, ponieważ w §14 ust. 2 pkt 1 lit. a uchwały ustalono „dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu”, natomiast dla terenów 2.KS oraz 3.KS na rysunku planu nie wskazano nieprzekraczalnych linii zabudowy.

W myśl w/w art 15 ust. 2 pkt. 6 w planie miejscowym określa się m.in. 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Uszczegółowieniem tego przepisu jest § 4 pkt 6 i 8 rozporządzenia, zgodnie, z którym ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu *powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.*

Wskazać w tym miejscu należy, że określenie wszystkich wymienionych parametrów powinno być dokonane w sposób precyzyjny, dla wszystkich terenów w granicach miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego. Wymóg ten obowiązuje również w sytuacji, gdy celem było utrzymanie zabudowy w aktualnej, istniejącej formie. Trzeba jednak pamiętać, że uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, który musi zawierać normy o charakterze generalnym i jest adresowany do abstrakcyjnego, ogólnego kręgu odbiorców, np. do osób, które w przyszłości uzyskają tytuł prawny do terenów objętych planem. W tym miejscu zaznaczyć wypada, że parametry zabudowy (w tym linie zabudowy) należy określić dla wszystkich terenów, na których dopuszczona jest zabudowa z uwzględnieniem ich charakteru. Powyższe potwierdza stanowisko zawarte w wyrokach: WSA we Wrocławiu z dnia 26 lipca 2022 r., znak: II SA/Wr 155/22, WSA w Lublinie z dnia 22 listopada 2022 r., znak: II SA/Lu 525/22 czy WSA w Białymstoku z dnia 14 lutego 2023 r., znak: II SA/Bk 907/22.

W trakcie postępowania Burmistrz Miasta Radymna złożył wyjaśnienia w dniu 13 września 2023 r. pismem znak RG.I.6722.2021-2022, w których podniósł, że na terenach 2.KS i 3.KS oprócz lokalizacji miejsc postojowych, dopuszczono również lokalizację „budynków garażowych w zabudowie wolnostojącej i szeregowej”. W tej sytuacji nie sposób zgodzić się z argumentami Burmistrza Miasta Radymna, iż tereny 2.KS i 3.KS z uwagi na ich niewielką powierzchnię i lokalizację zaplanowano zagospodarować pod miejsca postojowe, a brak ustalonej w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskazuje na charakter planowanych działań, gdyż w planie wyraźnie wskazano, iż na tych terenach dopuszcza się również realizację budynków garażowych. Skoro mogą tam powstawać budynki to muszą być określone wszelkie czynniki wskazane w art.15 ust.2 pkt 6 w/w ustawy.

Wobec powyższego uzasadnionym jest stwierdzenie nieważności § 14 ust.1 badanej uchwały w zakresie słów „2.KS o powierzchni 0,16 ha , 3.KS o powierzchni 0,15 ha,”.

Konsekwentnie do powyższego należy również stwierdzić nieważność zapisu § 2 ust.1 pkt 10 w zakresie słów „2.KS, 3.KS”.

W przywołanym wyżej piśmie, Burmistrz Miasta Radymna wniósł o uchylenie stosownych ustaleń w uchwale, dotyczących terenów 2.KS i 3.KS, w tym również zapis odnoszący się do kierunku podziału, zawarty w § 7 ust. 2 pkt 5 lit. c tiret trzecie w brzmieniu: „kierunek podziału na działki prostopadle lub/i równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 2.KS i 3.KS”. Niemniej jednak wskazać należy, iż nie jest możliwe wykreślenie tylko jednej z zasad scaleń i podziału nieruchomości dla terenu 3.U i 4.U, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 5 lit. c niniejszej uchwały, gdyż czyniłoby to plan niezgodny z obowiązującymi przepisami. Projekt planu nie spełniałby wówczas wymogu art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz § 4 pkt 8 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).

W takim stanie rzeczy należy stwierdzić nieważność § 7 ust.2 pkt 5 lit.c uchwały przywołanej na wstępie.

Ponadto w przedmiotowej uchwale stwierdzono, że:

- 1) budzi zastrzeżenie przywołanie w podstawie prawnej uchwały art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977), ponieważ przedmiotowa uchwała nie obejmuje zmiany aktu planistycznego;
- 2) w §3 ust. 2 pkt 4 uchwały wskazano, iż przy zagospodarowaniu terenów 1.MN, 1.U, 3.KDw i 4.KDw należy uwzględnić położenie w obrębie stanowiska archeologicznego nr 15/AZP 105-84/13, co nie jest zgodne z załącznikiem graficznym do uchwały, ponieważ wskazany zakres ww. stanowiska archeologicznego na rysunku planu obejmuje tereny 1.MN, 1.U, 3.KDw, 2.KDw i 4.KDw.

Z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że część tekstowa planu oraz załącznik graficzny stanowią całość. Postanowienia części tekstowej planu oraz oznaczenia graficzne powinny umożliwiać jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem części tekstowej miejscowego planu. W przypadku, gdy powiązanie takie nie jest możliwe, oznacza to, że zostały naruszone zasady sporządzania planu. Skoro zatem teren 2.KDw nie został wskazany w §3 ust. 2 pkt 4 uchwały jako teren położony w obrębie stanowiska archeologicznego, to oznacza to, że w tym zakresie istnieje niespójność pomiędzy treścią planu, a jego częścią graficzną. Niemniej jednak, wskazanie na rysunku stanowiska archeologicznego stanowi oznaczenie informacyjne planu, stąd powyższa uwaga nie będzie stanowić istotnego naruszenie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

niemniej naruszenia te nie mają charakteru istotnego naruszenia prawa.

Z uwagi na stwierdzone, istotne naruszenie zasad sporządzania planu, a co za tym idzie spełnienie przesłanki z art.28 ust.1 w/w ustawy, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego w zakresie wskazanym na wstępie jest konieczne i uzasadnione.

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

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Mariusz Jabłoński
Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru

Otrzymują:

1/ Burmistrz Miasta Radymna

2/ Przewodniczący Rady Miasta Radymna.

