DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia środa, 12 grudnia 2018 r.

Poz. 2891

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Zacharia; LUW
Data: 12.12.2018 15:11:37

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IB-I.4131.17.2018.IWIT
WOJEWODY LUBUSKIEGO

z dnia 11 grudnia 2018 r.

w sprawie stwierdzenia w części nieważności uchwały nr LXXVI.1077.2018 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 października 2018r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Lisiej i ul. Krakusa w Zielonej Górze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 994 z późn. zm.) stwierdzam nieważność uchwały nr LXXVI.1077.2018 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 października 2018r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Lisiej i ul. Krakusa w Zielonej Górze w części obejmującej:

- § 2 pkt 6,
- § 2 pkt 9,
- § 6 ust. 2,
- § 18 ust. 2 pkt 3 lit. a,
- § 21 ust. 2 pkt 3.

UZASADNIENIE

Rada Miasta Zielona Góra na sesji w dniu 30 października 2018 r. podjęła uchwałę nr LXXVI.1077.2018 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Lisiej i ul. Krakusa w Zielonej Górze.

W dniu 15 listopada 2018r. Prezydent Miasta Zielona Góra przedłożył Wojewodzie Lubuskiemu ww. uchwałę wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych celem oceny zgodności z przepisami prawnymi.

W ocenie organu nadzoru, w przedmiotowej sprawie, w części wskazanej na wstępie, doszło do istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. W myśl art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945) istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części.

Pojęcie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego należy wiązać ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc z zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna i załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej (por. J. Dziedzic – Bukowska, u. p.z.p. Komentarz, LexisNexis 2014, s. 249, wyroki NSA z dnia 11 września 2008r., sygn. akt II OSK 215/08; z dnia 25 maja 2009r., sygn. akt II OSK 1778/08).

Zdaniem organu nadzoru istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego nastąpiło w związku z błędnym zdefiniowaniem wskaźnika powierzchni zabudowy oraz przeznaczenia podstawowego.

Rada Miasta Zielona Góra w § 2 pkt 9 uchwały zdefiniowała pojęcie wskaźnika powierzchni zabudowy jako parametr określony w procentach, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni.

Zgodnie z § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003r. Nr 164, poz. 1587) wielkość powierzchni zabudowy należy określić w stosunku do powierzchni działki lub terenu.

Wprawdzie przytoczony powyżej przepis rozporządzenia, dotyczący wielkości powierzchni zabudowy, odnosi się do powierzchni działki lub terenu, jednakże należy zwrócić uwagę, że ww. rozporządzenie nie było aktualizowane wraz ze zmianami ustawy. W dniu 21 października 2010r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skutkiem czego określone w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy parametry urbanistyczne powinny odnosić się do działki budowlanej. Biorąc pod uwagę przyjętą hierarchię aktów prawnych, przepisy niższej rangi należy analogicznie dostosować do regulacji wynikających z ustawy, a mianowicie wielkość powierzchni zabudowy powinna być liczona w stosunku do działki budowlanej.

Ponadto należy zauważyć, iż pojęcie „nieruchomości" nie jest pojęciem tożsamym z pojęciem „działki budowlanej". Nieruchomość może bowiem składać się z jednej lub kilku działek gruntu. W art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazane zostało, iż działką budowlaną jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Z kolei zgodnie z art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1025 z późn. zm.) nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Tym samym przyjęte w uchwale odniesienie do pojęcia „nieruchomości" jest zbyt szerokie.

Reasumując, określane w planie miejscowym parametry urbanistyczne powinny odnosić się do działki budowlanej, a nie – jak ustaliła Rada Miasta Zielona Góra – do nieruchomości.

Stanowisko organu nadzoru w zakresie błędnego definiowania przez Radę Miasta Zielona Góra wskaźnika powierzchni zabudowy znajduje potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. z dnia 21 czerwca 2018r. sygn. akt II SA/Go 352/18, w którym stwierdzono, iż: „…obwiązujące przepisy nie uprawniają do zawarcia w planie miejscowym (…) odniesień do powierzchni nieruchomości".

Następnie w przedmiotowym planie miejscowym Rada Miasta Zielona Góra zawarła również definicję przeznaczenia podstawowego, która brzmi następująco: „przeznaczenie podstawowe – obowiązujące przeznaczenie, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do min. 60% powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych położonych w jej granicach" (§ 2 pkt 6 uchwały).

Zapis taki jest również nieprawidłowy, bowiem w przypadku, gdy nieruchomość tworzyły będą dwie działki budowlane położone na terenach o innym przeznaczeniu, zastosowanie wyżej cytowanej definicji przeznaczenia podstawowego nie będzie możliwe. Definicja przeznaczenia podstawowego powinna zostać również zdefiniowania w stosunku do działki budowlanej.

Z analogicznych jak wyżej wskazanych powodów należało orzec o nieważności § 18 ust. 2 pkt 3 lit. a oraz § 21 ust. 2 pkt 3 uchwały.

Za niezgodne z prawem uznać należy także zapisy § 6 ust. 2 uchwały stanowiącego, iż: „Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach, chyba że ustalenia szczegółowe dla konkretnych terenów stanowią inaczej".

Mając na względzie powyższe, orzeczono jak na wstępie.

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

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim. Skargę należy wnieść w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia, za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury
Katarzyna Kis