



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 13 listopada 2018 r.

Poz. 3867

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR ZNAK: SPN.III.4130.78.2018

WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 31 października 2018 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 994 ze zm.) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945)

stwierdzam nieważność

części uchwały Nr LXVI/427/2018 Rady Miejskiej w Połańcu z dnia 27 września 2018r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Brzozowa I”, zwanej dalej planem, tj.:

- § 2 ust. 1 pkt 10 uchwały,
- § 9 pkt 3 uchwały,
- wszystkich ustaleń, zarówno w tekście jak i na rysunku (załącznik Nr 1 do uchwały), dotyczących terenu zamkniętego, oznaczonego symbolem TZ.1.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 27 września 2018r. Rada Miejska w Połańcu podjęła uchwałę Nr LXVI/427/2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Brzozowa I”.

W dniu 19 października 2018r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz zobowiązał Przewodniczącego Rady Miejskiej w Połańcu do złożenia wyjaśnień i odniesienia się do przedłożonych do uchwały zarzutów.

Pismem z dnia 23 października 2018r., znak: GOS.6722.1.2015.KGOS, Przewodniczący Rady Miejskiej w Połańcu złożył wyjaśnienia i odniósł się do stwierdzonych przez organ nadzoru nieprawidłowości.

Przedmiotowa uchwała oceniana jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945), zwanej dalej ustawą.

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy stanowi, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Po dokonaniu analizy postanowień uchwały pod względem ich zgodności z prawem oraz złożonej odpowiedzi na wszczęcie postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdza, że przedmiotowa uchwała podjęta została z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

I. W zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

1. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy poprzez nieprawidłowe zdefiniowanie/obliczenie wskaźników intensywności zabudowy.

W myśl art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo 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.

W przedmiotowym planie miejscowym zdefiniowano (w § 2 ust. 1 pkt 10) wskaźnik intensywności zabudowy jako maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych istniejących i projektowanych budynków, zlokalizowanych na danym terenie (działce budowlanej), do powierzchni całkowitej tego terenu (działki budowlanej); powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych.

Natomiast, zgodnie z PN-ISO 9836:2015-12 przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków wszystkich kondygnacji tj. sumę kondygnacji nadziemnych oraz kondygnacji podziemnych.

Potwierdzeniem tezy, że jako powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków wszystkich kondygnacji tj. sumę kondygnacji nadziemnych oraz kondygnacji podziemnych są liczne orzeczenia sądów administracyjnych, w tym wyrok NSA z dnia 5 stycznia 2018r., sygn. akt II OSK 955/17.

2. Uchwała narusza art. 15 ust. 1 ustawy w związku z art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 121 ze zm.) poprzez określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem RM.

W świetle art. 15 ust. 1 ustawy burmistrz sporządza projekt planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

W myśl art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisy dot. scalania i podziału nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne.

Tymczasem w § 9 pkt 3 przedmiotowego planu miejscowego, dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem RM, określono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Należy zaznaczyć, że ww. przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami jest przepisem bezwzględnie obowiązującym, a nie przepisem fakultatywnym.

3. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6 ustawy w związku z art. 4 ust. 4 ustawy poprzez brak określenia zasad zagospodarowania dla terenu zamkniętego, oznaczonego symbolem TZ.1.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

W świetle przepisu art. 4 ust. 3 ustawy w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy.

Jednocześnie art. 4 ust. 4 ustawy wyłącza stosowanie przepisu ust. 3 dla terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu.

Tymczasem w przedmiotowym planie miejscowym dla terenu zamkniętego oznaczonego symbolem TZ.1 nie określono zasad zagospodarowania.

Wskazane tereny zamknięte o symbolu TZ.1 stanowią kolejowe tereny zamknięte w myśl decyzji nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. (Dz. Urz. MliR z 2014 r., poz. 25) w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych.

A zatem, w przypadku przedmiotowego terenu zamkniętego zastosowanie znajdować będzie przepis art. 15 ust. 2 i obowiązkiem organu stanowiącego gminy było określenie obligatoryjnych elementów planu w zależności od potrzeb i warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem.

II. W zakresie nieistotnego naruszenia prawa:

W § 7 pkt 5 lit. a, § 7 pkt 6 lit. a oraz w § 12 ust. 1 uchwały zamiast nazwy terenu MR „zabudowa mieszkaniowa zagrodowa” powinno być „zabudowa zagrodowa”.

Jednocześnie tut. organ przyjmuje wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Miejskiej w Połańcu zawarte w odpowiedzi z dnia 23 października 2018r., znak: GOS.6722.1.2015.KGOS, na wszczęcie postępowania nadzorczego dotyczące punktu 2, 4, 6 i 7 przedmiotowego wszczęcia.

Z uwagi na powyższe, organ nadzorczy stwierdza, iż w jego ocenie kwestionowana uchwała w sposób istotny narusza obowiązujący porządek prawny, a powyżej podniesione argumenty czynią zasadnym niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze, stwierdzające nieważność powołanej na wstępie uchwały w zakresie określonym sentencją niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego.

Organ nadzoru zdecydował zatem o stwierdzeniu nieważności przedmiotowej uchwały w takiej części, która pozwala na zafunkcjonowanie uchwały w obrocie prawnym w pozostałym zakresie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Wpis w postępowaniu przed sądem administracyjnym w sprawach skarg na akty nadzoru nad działalnością organów jednostek samorządu terytorialnego wynosi 300zł.

Wojewoda Świętokrzyski

Agata Wojtyszek