



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 2 sierpnia 2017 r.

Poz. 2736

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.148.2017 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 1 sierpnia 2017 r.

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. 2016 poz.446 z późn.zm.), oraz art. 15 ust.1, art. 20 ust.1 w związku z art.28 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.),

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

Uchwały Nr XLVIII/481/2017 Rady Miejskiej Jasła z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jasła dla obszaru „Kraśnińskiego”.

Uzasadnienie

Rada Miejska Jasła w dniu czerwca 2017 r. podjęła uchwałę Nr XLVIII/481/2017 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jasła dla obszaru „Kraśnińskiego”. Uchwałę tą doręczono organowi nadzoru z dnia 03 lipca 2017 r.

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. Zasady sporządzania planu zawarte są w art. 15 w/w ustawy, gdzie w ust.1 zdanie 1 wyraźnie zostało postanowione, że „...burmistrzsporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zasadami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.”.

W ust.2 wymienione zostały obowiązkowe zapisy planu gdzie w pkt 6 zawarto zapis: „, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu,...”. Pominięcie lub naruszenie zakresu któregoś z zapisów wymienionych w ust.2 w punktach 1-12 jest więc istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu i wywołuje konsekwencje wskazane w art.28 ust.1 ustawy.

W trakcie analizy zapisów przedmiotowego planu organ nadzorczy stwierdził, co następuje:

1/ naruszony został zapis art.15 ust.1 w/w ustawy w ten sposób, że zapisy planu nie odpowiadają zapisom studium z zakresie ustaleń dla terenów MN dotyczących zalecanych standardów kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu,

2/ naruszony został art.15 ust.2 pkt 6 w ten sposób, że nie określono gabarytów obiektów w zakresie:

a/ wysokości zabudowy – § 15 ust.4 pkt 4,

b/geometrii dachów - § 13 ust.4 pkt 7 i § 16 ust.4 pkt 7,

w sposób nienaruszający postanowień studium. Sformułowanie użyte w przywołanych zapisach uchwały wspomnianej na wstępie wyraźnie bowiem określają zalecane standardy kształtowania zabudowy zawarte w Studium w zakresie maksymalnych wysokości zabudowy dla w/w obszarów wskazują oprócz wielkości podanej w metrach również ograniczenie maksymalnej ilości kondygnacji naziemnych – cyt.” a/ maksymalna wysokość zabudowy 12m – 3 kondygnacje naziemne,” Brak ustaleń planu

w przedmiotowym zakresie umożliwia realizację zabudowy niezgodnie w wytycznymi studium gdyż przyjęte w planie ograniczenie wysokości budynków w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej wyłącznie do 12 m nie gwarantuje realizacji zabudowy o wysokości nie większej niż 3 kondygnacje naziemne.

Zapisy planu w zakresie geometrii dachów budynków możliwych do realizacji w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, 2.MN i U, naruszają ustalenia studium, gdyż Studium ustala dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej dachy dwu i wielospadowe, natomiast zapisy przedmiotowej uchwały w ustaleniach wskazanych wyżej nie zawierając zapisów o ilości płaszczyzn dachów dopuszczają tym samym realizację zabudowy o geometrii dachów w sposób naruszający ustalenia Studium.

Ponadto w planie nie znalazły się zapisy dot. realizacji ogrodzeń dla tego terenu a przy treści Studium dla w/w obszarów wskazujących na konieczność realizacji ogrodzeń w postaci ażurowych uzupełnionych zielenią, to w ocenie organu doszło w tym zakresie do naruszenie ustaleń studium bowiem w planie winny się znaleźć uregulowania dotyczące ogrodzeń możliwych do realizacji w granicach terenu objętego planem bowiem brak ten pozwala jednocześnie na realizację ogrodzeń innych niż ustalonych wytycznymi Studium.

Kolejnym naruszeniem ustaleń studium jest zapis § 16 ust.4 pkt 9 i § 15 ust.4 pkt 9 w zakresie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla funkcji usługowej. Studium określa minimalną liczbę miejsc parkingowych dla punktów usługowych na poziomie 30 na 1000m² pow.użytk. Tymczasem w ustaleniach planu zawarto obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla budynku usługowego w ilości odnoszącej się do liczby lokali i budynków usługowych a nie ich powierzchni użytkowej.

Te zastrzeżenia stanowią naruszenie zasad ustalania planu.

Dodatkowo organ nadzoru zwrócił uwagę na ustalenia planu zawarte w § 9 ust.2, które dopuszczają dokonywanie podziałów i scalania nieruchomości ale nie określają szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem wymaganych stosownie do art. 15 ust.2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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).

Również uwagę organu zwróciła treść § 15 ust.1 uchwały wskazanej na wstępie gdzie jest mowa o wyznaczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i 2.MN, gdy tymczasem na rysunku planu wyznaczono tereny oznaczone symbolami 1.MN i 2.MN. Stosownie do przepisu § 8 ust.2 w/w rozporządzenia na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku miejscowego planu z projektem tekstu planu miejscowego.

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 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
DYREKTOR GENERALNY URZĘDU**

Marcin Zaborniak