



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 31 lipca 2018 r.

Poz. 3367

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.183.2018 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 27 lipca 2018 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 15 ust. 1 i 2 pkt 1, art. 1 ust. 2 pkt 1 i art. 4 ust. 1 oraz art. 20 i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.)

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Nr LXIV/416/2018 Rady Miejskiej w Nowej Sarzynie z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wola Zarczycka - Smycze”.

Uzasadnienie

W dniu 25 czerwca 2018 r. Rada Miejska w Nowej Sarzynie z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wola Zarczycka - Smycze”. Uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 3 lipca 2018 r. Przeprowadzona przez organ nadzoru analiza prawna wykazała, że zapisy uchwały naruszają prawo, w związku z czym w dniu 20 lipca 2018 r. zostało wszczęte postępowanie nadzorcze zmierzające do stwierdzenia jej nieważności.

Zapisy przedmiotowej uchwały w zakresie ustalonego przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN,RM,U oraz MN,U naruszają przepis art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, ze późn. zm.), zgodnie z którym w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Przywołany przepis odczytywać należy w związku z art. 4 ust. 1 ww. ustawy, w którym określono podstawowe a zarazem obligatoryjne elementy planu miejscowego, czyli ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. W świetle przywołanej regulacji są to podstawowe treści, które powinny się znaleźć w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów oznacza konieczność sprecyzowania sposobu jego przyszłego zagospodarowania i wykorzystania, poprzez takie sformułowania, które jednoznacznie wskazują jaką funkcję ma on pełnić. Przeznaczenie terenu musi być określone w planie w sposób jednoznaczny, nie może pozostawiać podmiotowi innemu niż rada możliwości określenia tego przeznaczenia, gdyż należy to do wyłącznej kompetencji organu stanowiącego gminy. Wskazanie terenów oznaczonych symbolami MN,RM,U pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodnich i zabudowę usługową, w tym handel, i MN,U pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym handel w dowolnych proporcjach, jedynie przy zachowaniu parametrów działek określonych w § 9 nie stanowi jednoznacznego przesądzenia o przeznaczeniu terenu. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną (MN), zabudowa usługowa (U) i zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (RM) stanowią odrębne sposoby

przeznaczenia terenu. Stąd też zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa i zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, traktowane jako odmienny, różny rodzaj przeznaczenia terenu, muszą spełniać wymogi określone w art. 15 ustawy – mieć właściwe oznaczenia barwne, odpowiednie dla tego terenu ustalenia a także stanowić wyodrębnione liniami rozgraniczającymi osobne przeznaczenie terenu. Zgodnie z wyrokiem NSA II OSK 1334/12 z dnia 8 sierpnia 2012 r. „Dokonany w planie miejscowym wybór przeznaczenia terenu nie może mieć charakteru dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu. Określone w planie miejscowym przeznaczenie terenu powinno być jednoznaczne i nie może budzić wątpliwości co do sposobu zagospodarowania terenu już z chwilą wejścia planu w życie.” Ponadto, zgodnie z wyrokiem NSA II OSK 2551/11 z dnia 23 lutego 2012 r. „Dopuszczalne jest z punktu widzenia obowiązującego prawa również takie określenie w planie miejscowym przeznaczenia terenów, które umożliwi realizację na tym samym terenie zadań o różnych funkcjach (różnym przeznaczeniu), pod warunkiem, że wzajemnie się one nie wykluczają i nie są ze sobą sprzeczne.” Przeznaczenie terenu jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich jest ze sobą sprzeczne a dodatkowe wprowadzenie możliwości lokalizacji usług i handlu w takiej sytuacji rodzi wątpliwość czy należy rozumieć, iż usługi i handel związane mają być z prowadzonym gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnim. Co więcej, ustalone zasady zagospodarowania i cechy zabudowy (wysokość zabudowy, szerokość elewacji frontowych) dla poszczególnych funkcji w ramach wyznaczonych terenów różnią się między sobą, co dodatkowo stanowi naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. W związku z powyższym uznać należy, iż ustalone przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, RM, U oraz MN, U narusza przepis art. 15 ust. 2 pkt 1, art. 1 ust. 2 pkt 1 i art. 4 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto z zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowa Sarzyna dla terenów oznaczonych symbolami 4MN, RM, U, 5MN, RM, U i 6MN, RM, U wynika, iż zabudowa usługowa może być realizowana samodzielnie na działkach budowlanych oraz jako funkcja uzupełniająca dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia planu dla terenów oznaczonych symbolami MN, RM, U dopuszczają jednak lokalizowanie zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w dowolnych proporcjach, a z żadnego z zapisów planu nie wynika zakaz łączenia zabudowy usługowej z zagrodową. Wobec powyższego stwierdzić należało, że uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego narusza w wyżej wskazanym zakresie ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowa Sarzyna. Brak zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi naruszenie przepisów art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), z których brzmienia wynika, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Powyższe uchybienia stanowią istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec powyższego ma zastosowanie przepis art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Pojęcie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego należy wiązać ze sporządzaniem aktu planistycznego, a więc zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna i załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Rady Miejskiej w Nowej Sarzynie Nr LXIV/416/2018 z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wola Zarczycka - Smycze” jest w pełni 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