

**Rozstrzygnięcie nadzorcze
Wojewody Małopolskiego
Nr PN.II. 0911- 14-10
z dnia 25 stycznia 2010 r.**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn, zm.) stwierdza się nieważność uchwały Rady Miejskiej w Olkuszu nr XXXVIII/422*/2009 z dnia 27 października 2009 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów osadniczych w Zedermanie i Kogutku w zakresie:

§ 3 pkt 7 w brzmieniu „, jak również małe domy mieszkalne do 4 lokali mieszkalnych”

§ 16 pkt 5

§ 19 ust. 1 pkt 1 lit.b w brzmieniu „, dopuszcza się wyjątkowo gdy brak innej możliwości dojazdu”

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXXVIII/422/2009 z dnia 27 października 2009 roku Rada Miejska w Olkuszu uchwaliła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów osadniczych w Zedermanie i Kogutku.

Stosownie do kompetencji nadzorczych organu nadzoru przedmiotowa uchwała została oceniona w oparciu o przedstawioną dokumentację planistyczną pod kątem zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz pod kątem jej zgodności z procedurą formalno – prawną.

W § 3 pkt 7 przedmiotowej uchwały Rada Miejska zdefiniowała pojęcie zabudowy jednorodzinnej, przez którą należy rozumieć *zabudowę jednorodzinną, jak również małe domy mieszkalne do 4 lokali mieszkalnych*. Zdaniem organu nadzoru treść cytowanego zapisu przedmiotowej uchwały w brzmieniu „, jak również małe domy mieszkalne do 4 lokali mieszkalnych” pozostaje w sprzeczności z obowiązującym porządkiem prawnym w szczególności z § 3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

Zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 2 ww. Rozporządzenia poprzez zabudowę jednorodzinną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (czyli budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku – zgodnie z art. 3 pkt 2a *ustawy Prawo budowlane*) lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.

Zatem pojęcie zabudowy jednorodzinnej, określone w § 3 pkt 7 treści uchwały, jest niezgodne z przepisami ww. Rozporządzenia.

W § 16 przedmiotowej uchwały zapisano warunki podziału nieruchomości, w pkt 5, wskazano, iż „,dopuszcza się ustanowienie służebności drogowej do jednej działki – minimalna szerokość przejazdu 3,0 m.”

*) Uchwała ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 700 z dnia 18.11.09.

Zdaniem organu nadzoru treść cytowanego zapisu przedmiotowej uchwały pozostaje w sprzeczności z obowiązującym porządkiem prawnym w szczególności z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym określono co obowiązkowo określa się w planie miejscowym oraz co określa się w zależności od potrzeb. Kwestionowane przez Organ nadzoru ustalenia w planie miejscowym nie mogą być przedmiotem regulacji zawartej w planie miejscowym, wykraczają bowiem poza ustalenia planu miejscowego którego zakres jest określony normą art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzenie kwestionowanych zapisów nie jest możliwe do wyegzekwowania poprzez wprowadzenie ich do planu.

W § 19 ust. 1 pkt 1 lit. b przedmiotowej uchwały Rada Miejska postanowiła, iż: *zakazuje się stosowania nowych zjazdów do drogi, dopuszcza się wyjątkowo gdy brak innej możliwości dojazdu.*

Zdaniem organu nadzoru treść cytowanego zapisu przedmiotowej uchwały w brzmieniu „*dopuszcza się wyjątkowo gdy brak innej możliwości dojazdu*” pozostaje w sprzeczności z obowiązującym porządkiem prawnym w szczególności z art. 17 pkt 7 lit d i pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, cyt. powyżej. Zgodnie bowiem z cyt. normami; Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego uzgadnia projekt planu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę; wprowadza zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia;

Burmistrz Miasta i Gminy Olkusz wprowadził kwestionowany zapis do planu miejscowego nie przedkładając powyższego do ponownego uzgodnienia z zarządcą drogi, tylko w takiej wersji Burmistrz przedłożył projekt planu do uchwalenia Radzie Miejskiej.

Tym samym więc organ planistyczny naruszył cyt. powyżej normy 17 pkt 7 lit d i pkt 13 ww. ustawy, bowiem po wprowadzeniu zmian wynikających z rozpatrzenia uwag, nie przedłożył projektu zmiany planu do ponownego uzgodnienia zarządcy drogi krajowej

Tak więc Rada Miejska wprowadzając kwestionowany zapis uchwały popełniła uchybienia będące istotnymi naruszeniami procedury planistycznej, polegające na szczególnie kwalifikowanym niezachowaniu kolejności wykonywania czynności proceduralnych, które muszą być wykonane aby można było mówić o skuteczności uchwalenia planu.

Na marginesie organ nadzoru podnosi, iż wątpliwości budzi zapis zawarty w § 24 tekstu uchwały, w którym postanowiono, m.in., iż : *„Nie pobiera się opłaty jeśli właścicielem nieruchomości jest gmina i nieruchomość ta nie jest przedmiotem dzierżawy wieczystej.”*

Organ nadzoru podnosi, iż obowiązujące normy prawne nie znają pojęcia dzierżawy wieczystej, tylko użytkowania wieczystego.

W § 14 pkt 1 tekstu uchwały błędnie przywołano Rozporządzenie Wojewody Małopolskiego Nr 78/05 z dnia 29.12.2005 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie. Obecnie obowiązuje Rozporządzenie Wojewody Małopolskiego Nr 82/06 z dnia 17.10.2006 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie

Z przywołanych powodów należało stwierdzić nieważność przedmiotowej uchwały w zakresie określonym tezą sentencji niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie. Winno się ją wnieść, za pośrednictwem Wojewody Małopolskiego, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego rozstrzygnięcia.

Z up. Wojewody Małopolskiego
Zastępcą Dyrektora
Wydziału Prawnego i Nadzoru:
Artur Słowik