



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 9 lutego 2024 r.

Poz. 1086

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.69.2024 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 7 lutego 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), **stwierdzam nieważność** § 25 i § 26 uchwały Nr BRM.0007.104.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kwartale ulic: Kościuszki, Targowej, Broniewskiego i Słowackiego w Olecku.

Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa we wstępie, Rada Miejska w Olecku, działając na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm., dalej jako ustawa o pizp) uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w kwartale ulic: Kościuszki, Targowej, Broniewskiego i Słowackiego w Olecku, zwanej dalej planem.

Uchwała wraz z dokumentacją planistyczną została doręczona Wojewodzie Warmińsko-Mazurskiemu w dniu 8 stycznia 2024 r.

Przystępując do oceny legalności podjętej przez Radę Miejską w Olecku uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kwartale ulic: Kościuszki, Targowej, Broniewskiego i Słowackiego w Olecku, organ nadzoru zobligowany był do ustalenia, które z przepisów ustawy o pizp będą miały do niego zastosowanie. Należy wskazać, że ustawa o pizp została istotnie zmieniona przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 - dalej jako ustawa zmieniająca pizp). Zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy zmieniającej pizp do spraw dotyczących opracowania i uchwalania aktów planowania przestrzennego albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, natomiast zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy zmieniającej pizp do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, czyli 24 września 2023 r.

Analiza przedłożonej wraz z planem dokumentacji planistycznej wykazała, że do opracowania miejscowego planu przystąpiono w dniu 31 marca 2023 r. (uchwała Rady Miejskiej w Olecku Nr BRM. 0007.11.2023 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania w kwartale ulic: Kościuszki, Targowej, Broniewskiego i Słowackiego w Olecku), a o opinie i uzgodnienia wystąpiono w dniu 18 września 2023 r., tym samym do przedmiotowego planu nie mają zastosowania przepisy ustawy zmieniającej pizp. Dlatego też organ nadzoru dokonał oceny legalności przedmiotowego planu z pominięciem zmian wprowadzonych ustawą zmieniającą pizp.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o pizp 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 w tym miejsca

przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

W kwestionowanym § 25 ust. 1 planu, Rada Miejska w Olecku ustaliła teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako 1KO-ZP (o powierzchni ok. 0,2993 ha), dla którego w § 25 ust. 2 planu, zawarła następujące ustalenia:

„1) przeznaczenie terenu:

a) **KO** - teren obsługi komunikacji,

b) **ZP** - teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie wykluczane: zabudowa garażami w formie garaży indywidualnych;

3) obsługę komunikacyjną z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KR i 4KR;

4) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na części graficznej planu miejscowego,

b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, w tym budynków i budowli o funkcji mieszanej, realizację parkingów,

c) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 15 %,

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,

- minimalna intensywność zabudowy: 0,00,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 85 %,

- maksymalna wysokość zabudowy - dotyczy garaży: 6,0 m (nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne).

W ocenie organu nadzoru, określenie w powyższy sposób ustaleń dla terenu elementarnego oznaczonego w planie jako 1KO-ZP, narusza zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez błędne wykonanie dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o pizp. W kwestionowanym postanowieniu planu Rada Miejska w Olecku, dopuszczając na przedmiotowym terenie budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, w tym budynków i budowli o funkcji mieszanej, (...), ustaliła wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy jedynie w stosunku do garaży.

Należy wskazać, że plan miejscowy powinien precyzyjnie i jednoznacznie określać maksymalną wysokość zabudowy i nie zawierać w tym zakresie żadnych wątpliwości. Obowiązek określenia w planie zasad kształtowania zabudowy niewątpliwie dotyczy nie tylko budynków, lecz również innych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego (patrz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 kwietnia 2015 r., sygn. akt II OSK 2196/13, CBOSA). Pojęcie "maksymalnej wysokości zabudowy", ma charakter zbiorczy i zawiera zagadnienie wysokości szeregu obiektów stanowiących zabudowę, co oznacza, że uchwała w sprawie planu miejscowego powinna w sposób kompleksowy i jednoznaczny określać maksymalną wysokość zabudowy dopuszczalnej na danym terenie. Brak zawarcia w postanowieniach planu pełnego określenia maksymalnej wysokości zabudowy, w tym budynków, budowli oraz obiektów małej architektury istotnie narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 pizp.

W § 26 planu, zwarto postanowienia szczegółowe dla terenu zieleni urządzonej, o łącznej powierzchni ok. 0,7916 ha, wyróżnionej w części graficznej planu miejscowego jako 1 ZP i 2 ZP. Natomiast w ustaleniach szczegółowych - w § 26 ust. 2 pkt 1 lit a) planu, jako przeznaczenie tego terenu wskazano symbol KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, (w ww. postanowieniu planu błędnie opisany jako teren obsługi komunikacji).

Stosownie do art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 pizp., wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Tym samym, plan miejscowy składa się z części tekstowej

planu miejscowego, jak i rysunku planu miejscowego. Powyższe także wynika z postanowień § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którymi, część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego. Część tekstowa planu zawiera normy prawne, a rysunek planu obowiązuje tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Sprzeczność lub brak spójności pomiędzy częścią tekstową a graficzną stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego (patrz wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z 4 grudnia 2019 r. II OSK 3081/18, 17 listopada 2015 r. II OSK 643/14, 27 września 2013 r. II OSK 1377/13, 18 marca 2011 r. II OZ 191/11 i 13 lutego 2007 r. II OSK 508/06).

W ocenie organu nadzoru wyżej wskazane naruszenia zasad sporządzenia planu mają charakter istotny. Istotne zaś naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, co wynika z art. 28 ustawy o pizp, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Eliminacja z obrotu wskazanych wyżej przepisów planu nie uniemożliwia funkcjonowania pozostałych jego postanowień, wobec tego zasadnym jest wyeliminowanie z obrotu prawnego regulacji wskazanych na wstępie.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

wz. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
Mateusz Szauer
I Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski