

Projekt

z dnia 26 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
NR NK-N.4131.165.5.2021.AA2

Wrocław, 23 kwietnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.),

stwierdzam nieważność

§ 4. ust. 2 pkt 3 lit. f we fragmencie „w odniesieniu do powierzchni terenu MU”, § 4 ust. 2 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu MU”, § 4 ust. 3 pkt 3 lit f we fragmencie „w odniesieniu do całego terenu”, § 4 ust. 3 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu”, § 4 ust. 4 pkt 3 lit. f we fragmencie „w odniesieniu do powierzchni terenu MN” oraz § 4 ust. 4 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu MN” uchwały nr XXIV/186/2021 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 25 marca 2021 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Laski w gminie Złoty Stok.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Złotym Stoku, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), dalej także jako: „ustawa”, w związku z uchwałą Nr XVI/143/2020 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w granicach wsi Laski w granicach dz. ewid. nr 418/1 i 418/3 – na sesji w dniu 25 marca 2021 r. podjęła uchwałę nr XXIV/186/2021 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Laski w gminie Złoty Stok, dalej jako: „uchwała”.

Przedmiotowa uchwała, wraz z dokumentacją prac planistycznych, wpłynęła do organu nadzoru w dniu 2 kwietnia 2021 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził, że jej § 4 ust. 2 pkt 3 lit. f we fragmencie „w odniesieniu do powierzchni terenu MU”, § 4 ust. 2 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu MU”, § 4 ust. 3 pkt 3 lit f we fragmencie „w odniesieniu do całego terenu”, § 4 ust. 3 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu”, § 4 ust. 4 pkt 3 lit. f we fragmencie „w odniesieniu do powierzchni terenu MN” oraz § 4 ust. 4 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu MN” zostały podjęte z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, polegającym na ustaleniu minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika intensywności zabudowy – jako wskaźników mierzonych w odniesieniu do powierzchni terenu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, rada gminy posiada uprawnienie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Treść podjętej uchwały determinuje art. 15 ust. 2-4 ustawy, w którym wskazany został zakres przedmiotowy planu miejscowego, zaś procedurę stanowienia art. 17-19 ustawy, w których określono kolejne czynności prowadzące do przygotowania dokumentu podlegającego uchwaleniu przez organ stanowiący gminy. Unormowania te stanowią również podstawę – dokonywanej zgodnie z art. 28 ustawy – weryfikacji zgodności uchwały z prawem. Jeżeli bowiem plan miejscowy został sporządzony z istotnym naruszeniem zasad jego sporządzania, to uchwała organu stanowiącego gminy jest nieważna w całości lub części. Nieważność taką powoduje również istotne naruszenie trybu sporządzania planu

miejscowego, a zatem przepisów zawartych art. 17-19 ustawy, a także naruszenie art. 20 ustawy, w zakresie w jakim zobowiązuje on do uchwalenia planu po weryfikacji, że nie narusza on ustaleń studium.

Plan miejscowy podjęty uchwałą Rady Miejskiej w Złotym Stoku narusza wskazane zasady, co spowodowało konieczność stwierdzenia nieważności jego części, która w sposób istotny narusza prawo.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – również w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Tymczasem w § 4 ust. 2 pkt 3 lit. f i g uchwały ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu MU – odnosząc je do powierzchni terenu MU, w § 4 ust. 3 pkt 3 lit. f i g uchwały ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu R.MU.ZN.W – odnosząc je odpowiednio do powierzchni całego terenu R.MU.ZN.W i do terenu R.MU.ZN.W, w § 4 ust. 4 pkt 3 lit. f i g uchwały ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu MN – odnosząc je do powierzchni terenu MN.

Należy zatem zauważyć, że „działką budowlaną” jest nieruchomości gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego (art. 2 pkt 12 ustawy), a także umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce (art. 4 pkt 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.). Inne znaczenie ma pojęcie „terenu”, które w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, mający różne (odmienne od obszarów sąsiednich) przeznaczenie lub różne warunki zagospodarowania (art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy) i jako część planu miejscowego wyznaczoną na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny, oznaczoną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym i zaliczoną do odpowiedniej kategorii terenu definiowany jest w uchwale.

Różnice znaczeniowe pomiędzy pojęciami działki budowlanej i terenu powodują, że posługiwanie się wskaźnikami powierzchni biologicznie czynnej, który stanowi obligatoryjny element planu miejscowego, w odniesieniu do terenu, a nie w wymagany ustawowo sposób, a więc w odniesieniu do działki budowlanej, jest niedopuszczalne. Z jednej strony bowiem w takiej sytuacji uchwała posługuje się nieznanym ustawie parametrem, z drugiej zaś nie zawiera parametru obligatoryjnego, co przekłada się na nieważność całej uchwały.

Mając na uwadze powyższe uznano, że uchwała w sposób istotny narusza prawo. Jednocześnie, mając na uwadze złożone w toku postępowania nadzorczego wyjaśnienia, że: „Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU w granicach działki ewidencyjnej nr 418/1 – uznano za jedną działkę budowlaną, do której odnoszą się wszystkie wskaźniki. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN i 2MN – wydzielone z terenu działki ewidencyjnej nr 418/3 – uznano za 2 działki budowlane. Teren zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej – R.MU.ZN.W – uznano za 1 działkę budowlaną (...) proszę o uwzględnienie przyjętych w uchwale wskaźników jako odnoszących się wyłącznie do powierzchni działki budowlanej.” – możliwe było stwierdzenie jej nieważności w części. Eliminacja z uchwały § 4 ust. 2 pkt 3 lit. f we fragmencie „w odniesieniu do powierzchni terenu MU”, § 4 ust. 2 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu MU”, § 4 ust. 3 pkt 3 lit. f we fragmencie „w odniesieniu do całego terenu”, § 4 ust. 3 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu”, § 4 ust. 4 pkt 3 lit. f we fragmencie „w odniesieniu do powierzchni terenu MN” oraz § 4 ust. 4 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu MN”, powoduje bowiem przywrócenie stanu zgodnego z prawem, a więc takiego, w którym wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik intensywności zabudowy – odpowiadają wymaganiom stawianym przez art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, gdyż sformułowanie wskazujące na to – ile minimalnie % powierzchni ma pozostać biologicznie czynna oraz ile % powierzchni będzie mogła zajmować powierzchnia całkowita zabudowy – będzie trzeba, zgodnie z ustawą, odnosić do działki budowlanej.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzam jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski

Jarosław Obremski