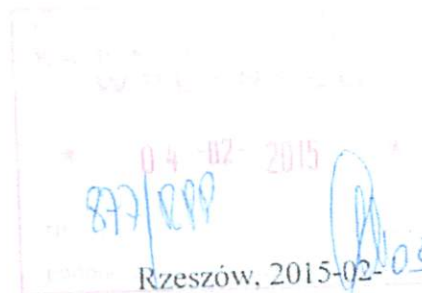




WOJEWODA PODKARPACKI

ul. Grunwaldzka 15
35-959 Rzeszów
skr. poczt. 297
P.II.4131.2.7.2015



ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 15 ust. 2 pkt 1,2,4, ust. 3 pkt 7 i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.).

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Rady Miejskiej w Nisku z dnia 29 grudnia 2014 r. Nr IV/18/14 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. „Centrum w Nisku – etap I”.

UZASADNIENIE

W dniu 29 grudnia 2014 r. Rada Miejska w Nisku podjęła uchwałę Nr IV/18/14 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. „Centrum w Nisku – etap I”.

Badając przedmiotową uchwałę w trybie nadzoru w dniu 23 stycznia 2015 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w przedmiocie stwierdzenia nieważności tej uchwały.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 w części.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały spowodowała stwierdzenie, że Rada Miasta Niska uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego naruszyła zasady sporządzania planu miejscowego. Wskazania wymaga, że zasady sporządzania dotyczą całego aktu obejmującego część graficzną i tekstową zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. Zawartość planu miejscowego określają art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy, przedmiot określa art. 15 ust. 2 i 3, natomiast

standardy dokumentacji planistycznej (materiały planistyczne, skalę opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardy oraz sposób dokumentowania prac planistycznych) określa art. 16 ust. 1 ustawy oraz wydane na podstawie delegacji ustawowej zawartej w ust. 2 tegoż artykułu rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Co istotne w przypadku naruszenia zasad sporządzania planu ustawodawca nie wymaga, aby przedmiotowe naruszenie miało charakter istotny. Oznacza to, że każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego skutkować będzie stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części (Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, Komentarz pod red. prof. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2009, s. 254).

Zgodnie z treścią art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, (burmistrz albo prezydent miasta) sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Ponadto ustawa w treści art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje elementy obligatoryjne, które powinny zostać uregulowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Natomiast w art. 15 ust. 3 zostały wymienione te elementy planu, które powinny zostać uregulowane, jeśli w konkretnych okolicznościach istnieje taka konieczność. Są to elementy fakultatywne planu, których uregulowanie w konkretnej uchwale dotyczącej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzależnione jest od woli organu stanowiącego i od potrzeb konkretnej jednostki samorządu terytorialnego. Z powyższego wynika zatem, że ustawodawca dokonał podziału elementów planu na takie, które muszą obligatoryjnie zostać uregulowane w planie oraz na te, których regulacja została uzależniona od potrzeb konkretnej jednostki samorządu terytorialnego.

W przedmiotowym przypadku ustalenia cyt. uchwały nie spełniają wszystkich wymagań określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planach miejscowych określa się w zależności od potrzeb granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych. W treści uchwały brak jest jakiegokolwiek odniesienia się do tej kwestii, z kolei z rysunku planu wynika, że na obszarze opracowania zlokalizowany jest teren zamknięty, z uwagi na to obowiązkiem rady gminy jest określenie przedmiotowych granic terenu zamkniętego w planie miejscowym. Oznaczenie informacyjne zawarte na rysunku planu wskazuje istnienie terenu zamkniętego na obszarze planu, nie stanowi jednak ustalenia planu miejscowego, czyli nie ma mocy obowiązującej ze względu na brak ustaleń co do tego terenu

zamkniętego w treści uchwały i na rysunku. Zauważa się, że wskazana nieprawidłowość była już akcentowana w rozstrzygnięciu nadzorczym organu nadzoru z dnia 29 listopada 2013 r. znak: P.II.4131.2.171.2013 dotyczącym uchwały Rady Miejskiej w Nisku z dnia 25 października 2013 r. Nr XL/320/2013 w sprawie uchwalenia planu miejscowego dla tego obszaru tym samym uchwała narusza regulacje określone w art. 15 ust. 3 pkt 7 ww. ustawy. W dalszej kolejności podnosi się, że występuje sprzeczność pomiędzy treścią § 6 uchwały, a rysunkiem planu.

Z treści ustaleń uchwały wynika, iż na obszarze planu zostały wprowadzone strefy ochrony konserwatorskiej, jako jedno z ustaleń planu, zaś na rysunku planu strefy te zostały oznaczone jako ustalenie informacyjne, nie mające mocy obowiązującej co niewątpliwie jest sprzeczne z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego rozwinięciem jest art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Przepis ten stanowi, iż w planie miejscowym ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej. Na występowanie takiej właśnie potrzeby w niniejszym planie wskazuje treść uchwały planu oraz dokumentacja planistyczna, tak więc ustalenie strefy winno stanowić jedno z ustaleń planu, a nie dodatkową informację rysunku planu.

Z kolei tereny oznaczone symbolami MN-U.6, MN-U.9 przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług wraz z infrastrukturą techniczną, jednak w ustaleniach szczegółowych dopuszczono zabudowę wolnostojącymi budynkami usługowymi, oprócz możliwych 50% funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych, nie ustalając jednak żadnych zasad tego dopuszczenia. Oznacza to, że ustalona wiodąca funkcja przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną może zostać zdominowana przez zabudowę i funkcję usługową (funkcję dopuszczoną). Nie ma możliwości regulacji zakresu realizacji funkcji dopuszczonej na etapie pozwoleń na budowę w przypadku, gdy brak jest określonych w planie zasad dopuszczenia tej funkcji. Przedmiotowe ustalenie narusza przepis art. 15 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący, że w planie określa się obowiązkowo linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, w zakresie zastosowanego oznaczenia graficznego i literowego przeznaczenia terenu na rysunku planu, nie odzwierciedlającego faktycznych ustaleń planu. Dodatkowo sygnalizuje się, że dopuszczenie do wiodącej roli funkcji usługowej może stać w sprzeczności z ustaleniami studium dla tego terenu.

W § 30 ust. 4 kwestionowanej uchwały ustalono dla terenu oznaczonego symbolem K, zasady obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem

KDL.9, niemniej jednak z rysunku planu wynika, iż taki dostęp, nie jest możliwy, gdyż teren ten nie przylega bezpośrednio do wskazanej drogi publicznej, a w zakresie ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem Up-Uo.2. Nie wskazano możliwości dostępu poprzez ten teren dla terenu oznaczonego symbolem K do drogi publicznej.

Ustalenie § 28 ust. 2 pkt 5 lit. g tiret trzecie jest niejasne i w związku z tym trudne do zastosowania przy realizacji ustaleń planu, gdyż nie wiadomo które elementy okien mają się znajdować na ustalonej wysokości. Nieprawidłowość ta była już kwestionowana w wyżej przywołanym już rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 29 listopada 2013 r.

W dokumentacji planistycznej w wykazie uzgodnień projektu przedmiotowego planu umieszczono informację odnośnie uzgodnienia z Polskimi Kolejami Państwowymi S.A., niemniej jednak podmiot ten, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie jest organem uzgadniającym projekty planów miejscowych.

W myśl art. 28 ust. 1 u.p.z.p. naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w części lub w całości. W przypadku naruszenia zasad sporządzania planu ustawodawca nie wymaga jak wskazano wcześniej, aby przedmiotowe naruszenie miało charakter istotny, co oznacza, że każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego winno skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części.

Mając na uwadze powyższe organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Rady Miejskiej w Nisku z dnia 29 grudnia 2014 r. Nr IV/18/14 w całości z powodu istnienia naruszeń wskazanych powyżej.

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.

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Niska
2. Przewodniczący Rady Miejskiej w Nisku

Z OP WOJEWÓDZKI EGDA 1000 1000

Dyrektor Generalny - RZCDA