



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 17 listopada 2020 r.

Poz. 4300

Elektronicznie podpisany przez:

Marcin Jacek Zaborniak

Data: 17.11.2020 14:07:58



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.310.2020 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 16 listopada 2020 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r., poz. 713 z późn. zm.)

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

§ 4. ust. 2 pkt 2 w zakresie zapisu „ oraz poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących studni” oraz § 11 ust. 2 pkt 3 uchwały Nr XXIV/166/2020 Rady Miejskiej w Kołaczycach z dnia 25 września 2020r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kołaczyce „ Bieździedza – Cmentarz”.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Kołaczycach uchwaliła Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kołaczyce dla terenu „ Bieździedza – Cmentarz”.

W podstawie prawnej uchwały powołano przepis art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293 ze zm.) oraz zapis o stwierdzeniu zgodności planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kołaczyce, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/243/01 Rady Gminy w Kołaczycach z dnia 12 grudnia 2001r.

Na wstępie należy zaznaczyć, że w procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rada gminy musi kierować się zasadami sporządzania planu miejscowego, określonymi w cyt. wyżej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Naruszenie zaś zasad i trybu sporządzania planu skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały rady w całości bądź w części, zgodnie z brzmieniem art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Badając uchwałę Nr XXIV/166/2020 Rady Miejskiej w Kołaczycach z dnia 25 września 2020r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kołaczyce „ Bieździedza – Cmentarz” pod kątem jej zgodności z prawem, organ nadzoru stwierdził, że ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 pkt 3 uchwały nie spełniają wymogów określonych w art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) stosownie do których, podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja między sąsiadującymi nieruchomościami. Kwestionowany wyżej zapis planu przewiduje natomiast minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki dla terenu oznaczonego symbolem 1 RM na 0,15 ha. Ponieważ powierzchnia terenu oznaczonego symbolem 1RM wynosi 0,35 ha, a minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki położonej na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, nie może mieć mniej niż 0,3000ha, to

w konsekwencji nie jest możliwy podział terenu 1RM, co skutkuje naruszeniem zasad sporządzania planu w świetle brzmienia przepisu art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym..

Ponadto odnosząc się do treści kwestionowanego przez organ nadzoru § 4 ust. 2 pkt 2 uchwały w zakresie zapisu „oraz poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących studni” należy stwierdzić, że wykracza on poza obowiązkowy i dopuszczalny zakres ustaleń planu określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie wskazane zostały obligatoryjne i fakultatywne elementy planu miejscowego. Zapis powyższy jest nieprawidłowy i zbędny z uwagi na określenie przez radę zasad w zakresie zaopatrzenia w wodę z istniejącego wodociągu zbiorczego, które zostały wskazane w § 5 ust. 1 pkt przedmiotowej uchwały.

Dodatkowo organ nadzoru stwierdził nieprawidłowości w przedmiotowej uchwale, które nie mają charakteru istotnego naruszenia prawa, ale w kontekście naruszeń wskazanych wyżej, mają istotne znaczenie dla oceny tej uchwały na podstawie art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :

- 1) ustalenia planu w zakresie geometrii dachów dla terenów przeznaczonych w niniejszym planie pod tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej, teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN-6MN, 1U/MN-3U/MN, 1U-3U, 1UO oraz 1RM, zawarte w § 6 ust. 3 pkt 8 lit. g, § 7 ust. 2 pkt 7 lit. f, § 8 ust. 2 pkt 7 lit. f, pkt 8 lit. f, pkt 9 lit. f, § 9 ust. 3 pkt 5 lit. f, § 11 ust. 23 pkt 5 lit. f uchwały, są niezgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kołaczyce. Według ustaleń Studium geometria dachów winna zostać ustalona w przedziale od 35° do 45°, natomiast w treści przedmiotowej uchwały nie ustalono minimalnej geometrii dachów, co więcej dla niektórych terenów dodatkowo dopuszczono stosowanie dachów płaskich. Wątpliwości budzi również zgodność ustaleń planu z wytycznymi zawartymi w studium, w zakresie braku ustalenia w planie miejscowym sposobów wykończenia elewacji, gdyż w wytycznych studium wskazano wykończenie elewacji materiałami naturalnymi o kolorystyce pastelowej, neutralnej;
- 2) w § 4 ust. 1 pkt 2 uchwały, w granicach całego obszaru objętego planem, dopuszczono zmianę kształtu i wielkości działek poprzez scalenia i podziały, niemniej jednak w przedmiotowej uchwale brak jest ustalonych zasad scalania działek, zatem powyższe dopuszczenie jest w ocenie organu nadzoru zbędne;
- 3) w § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a uchwały ustalono obsługę komunikacyjną terenu 1MN z drogi lokalnej 1KDL i ciągów pieszo-jezdnych 1KPJ i 2KPJ. Niemniej jednak ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KPJ, nie jest powiązany z drogą lokalną 1KDL, zatem część terenu 1MN nie posiada dostępu do drogi publicznej, w związku z czym ustalenia planu są niezgodne z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) w § 7 ust. 2 pkt 4 uchwały dopuszczono podział terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/MN - 3U/MN, na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,08ha. Mając jednak na uwadze powierzchnie wskazanych powyżej terenów – kolejno 0,05 ha, 0,14 ha, 0,12ha, zauważa się, iż podział na działki budowlane według ustalonego w planie wskaźnika, nie jest możliwy, zatem ustalenia § 7 ust. 2 pkt 4 uchwały są zbędne;
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-6MN, 1U-3U, określono w § 6 ust. 3 pkt 8 lit. b, § 8 ust. 2 pkt 7 lit. b, pkt. 8 lit. b i pkt 9 lit. b uchwały, wskaźnik powierzchni zabudowy. Jednak z uwagi na możliwość podziału wskazanych powyżej terenów na działki budowlane, nie doprecyzowano do jakiego obszaru (powierzchni działki budowlanej czy terenu) odnoszą się ustalone wskaźniki stosownie do brzmienia § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wielkość powierzchni zabudowy ustala się w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- 6) brak jest spójności pomiędzy częścią tekstową i graficzną planu w zakresie ustaleń dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 2KDL, linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KDD oraz linii rozgraniczającej ciąg pieszo jezdny oznaczony symbolem 2KPJ, gdyż np. zgodnie z zasadami zagospodarowania określonymi w § 6 ust. 3 pkt 2 lit. a uchwały ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległość „8,0 m. od krawędzi

jezdni dróg 1KDL, 2KDL i zgodnie z rysunkiem planu”, natomiast na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy dla fragmentu terenu 5MN została wrysowana w odległości ok 7 m. od krawędzi jezdni drogi 2KDL. Powyższe jest niezgodne z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 7) w przedłożonej dokumentacji prac planistycznych zauważa się, iż treść Prognozy Oddziaływania na Środowisko nie odzwierciedla ustaleń planu przedłożonego do uchwalenia.

Mając powyższe na uwadze należy uznać, że § 4 ust. 2 pkt 2 w zakresie zapisu „, oraz poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących studni” oraz § 11 ust. 2 pkt 3 uchwały Nr XXIV/166/2020 Rady Miejskiej w Kołaczycach z dnia 25 września 2020r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kołaczyce „Bieździedza – Cmentarz” naruszają zasady sporządzania planu, dlatego też stosownie do art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należało stwierdzić ich nieważność.

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
Zastępca Dyrektora Wydziału Prawnego i Nadzoru

Małgorzata Wąsacz