



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 5 stycznia 2022 r.

Poz. 101

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR PN.4131.508.2021 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 31 grudnia 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), stwierdzam nieważność uchwały Nr XXV/346/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r. w sprawie *uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Fromborka dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działki nr 2/3 i 2/7*, w części dotyczącej § 6 ust. 2 w zakresie sformułowania „U1”, § 13 ust. 1 pkt 1, § 13 ust. 1 pkt 2 w zakresie sformułowania „całym U1 i”, § 13 ust. 1 pkt 3 w zakresie sformułowania „całym U1 i” i § 20 przedmiotowej uchwały, oraz załącznika graficznego Nr 1 w części odnoszącej się do terenu oznaczonego symbolem U1.

Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska we Fromborku, działając na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy *o samorządzie gminnym*, w związku z uchwałą Nr X/99/19 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 10 października 2019 r. w sprawie *przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Fromborka dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działki nr 2/3 i nr 2/7* po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork, przyjętego uchwałą Nr VI/58/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r., zmieniła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Fromborka dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działki nr 2/3 i nr 2/7.

Zdaniem organu nadzoru, przedmiotowa uchwała, w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, została podjęta z rażącym naruszeniem prawa

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, 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 § 20 ust. 2 pkt 2 przedmiotowej uchwały Rada Miejska we Fromborku dla terenu U1 ustaliła warunki zagospodarowania, poprzez adaptację istniejącego budynku zboru znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków (wg ustaleń § 13 ust. 1 pkt 1 ww. uchwały) z możliwością jego przebudowy - bez możliwości jego rozbudowy. Następnie w § 20 ust. 2 pkt 3 ww. uchwały, ustaliła warunki zagospodarowania, dla budynku przylegającego do zboru z możliwością przykrycia go dachem dwuspadowym – z możliwością jego przebudowy i termomodernizacji – bez możliwości jego rozbudowy. W związku z powyższym, nie określiła maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wskaźnika intensywności zabudowy, a także wysokości zabudowy (w odniesieniu do jednego z budynków) wskazując, że obowiązują jak w stanie istniejącym, bez podawania ich wartości.

Ponadto, regulacja w § 20 ust. 2 pkt 3 ww. uchwały jest wewnętrznym sprzeczna, a także powoduje nieprawidłowość ustaleń w § 20 ust. 2 pkt 6 i 7, gdyż ustala się w nim zakaz rozbudowy istniejącego budynku dopuszczając jedynie jego przebudowę i termomodernizację, wskazując jednocześnie możliwość przykrycia dachem dwuspadowym, co wynika również z § 20 ust. 2 pkt 10 ww. uchwały.

Zgodnie art. 3 pkt 7a ustawy - *Prawo Budowlane* (Dz. U. 2021 r. poz. 2351), przez przebudowę należy rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji.

Zmiana formy dachu (nadbudowa) niewątpliwie wykraczać będzie poza zakres przebudowy ponieważ spowoduje zarówno zmianę kubatury, jak i wysokości a także może wpłynąć na wartość powierzchni całkowitej budynku, co dodatkowo potwierdza konieczność ustalenia wskaźników intensywności zabudowy, wysokości zabudowy i kąta nachylenia dachu.

W ocenie organu nadzoru, powyższe postanowienia nie wyczerpują dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, ponadto są nieprecyzyjne i mogą powodować trudności interpretacyjne, co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

Skoro ustawodawca nakazuje określenie zasad kształtowania zabudowy poprzez użycie określonych wskaźników minimalnych i maksymalnych, to wprowadzenie do treści przedmiotowej uchwały regulacji o treści „jak w stanie istniejącym” nie stanowi wypełnienia dyspozycji tego przepisu. Wykładnia art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, nakazuje przyjąć, że obowiązkiem rady jest takie określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, aby postanowienia uchwały nie rodziły żadnych wątpliwości interpretacyjnych, były jasne i jednoznaczne. Aby cel taki osiągnąć, lokalny prawodawca powinien używać odpowiednich wartości liczbowych, co stanowić będzie zobiektywizowaną metodę kształtowania ładu przestrzennego na terenie objętym planem.

Podkreślić trzeba, że wyżej wymienione naruszenie dotyczą całego terenu U1 objętego uchwalonym planem miejscowym, z tego względu należało wyeliminować również postanowienia dotyczące § 6 ust. 2 w zakresie sformułowania „U1”, § 13 ust. 1 pkt 1, § 13 ust. 1 pkt 2 w zakresie sformułowania „całym U1 i”, § 13 ust. 1 pkt 3 w zakresie sformułowania „całym U1 i”, które odnoszą się do tego terenu.

Ponadto Rada Miejska we Fromborku naruszyła w sposób nieistotny zasady sporządzenia planu miejscowego poprzez niewypełnienie dyspozycji art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Stosownie do art. 15 ust. 1 ww. ustawy wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z analizy dokumentacji planistycznej wynika, iż dla kwestionowanej uchwały sporządzono niekompletne uzasadnienie. Nie odniesiono się do wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i nie podano daty podjęcia przez Radę Miejską we Fromborku stosownej uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, ponieważ jak wskazano w treści uchwały ww. analiza nie została wykonana.

Należy wskazać, iż Rada Miejska we Fromborku przekroczyła władztwo planistyczne, oraz naruszyła zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania, i tym samym wyczerpała dyspozycję art. 28 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, powodując konieczność stwierdzenia nieważności uchwały Rady Miejskiej we Fromborku w części.

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.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski
Artur Chojecki