



WOJEWODA OPOLSKI

IN.I.743.41.2019.AD

Opole, dnia 06 czerwca 2019 r.

Przewodniczący Rady Gminy Kamiennik

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 28 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.),

stwierdzam

nieważność uchwały nr VI/50/2019 Rady Gminy Kamiennik z dnia 30 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Chociebórz **w części tekstowej dotyczącej:**

- 1) § 5 pkt 6;
- 2) § 6 ust. 1 pkt 6;
- 3) § 6 ust. 1 pkt 13.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 30 kwietnia 2019 r. Rada Gminy Kamiennik podjęła uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Chociebórz.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających, organ nadzoru pismem z 31 maja 2019 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zawiadomił Przewodniczącego Rady Gminy Kamiennik o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego.

W dniu 5 czerwca 2019 r. wpłynęły do tutejszego organu wpłynęły wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Gminy Kamiennik (pismo z dnia 5 czerwca 2019 r.

Po przeanalizowaniu przedmiotowej uchwały oraz załączonej do niej dokumentacji, a także przepisów prawa stwierdzono następujące naruszenia prawa:

- 1) **art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w zw. z § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego**

**planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr. 164 poz. 1587),
poprzez brak ustalenia obligatoryjnego parametru wysokości zabudowy.**

Dyspozycja art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu 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 nawiązaniu do powyższego, zgodnie z § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Z cytowanych powyżej przepisów wynika, iż parametry takie jak m.in: wielkość powierzchni zabudowy, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy muszą zostać jednoznacznie określone w planie miejscowym.

Natomiast z przeprowadzonej przez tut. organ analizy przedmiotowej uchwały wynika, iż w § 6 ust. 1 pkt 4 dla terenu US,U,ZP:1 o podstawowym przeznaczeniu dla terenu usług sportu i rekreacji, usług kultury i zieleni urządzonej ustalono wyłącznie maksymalną wysokość dla budynków.

Wprowadzenie takich wskaźników urbanistycznych jak minimalne i maksymalne wskaźniki zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ww. przepisami prawa stanowi obligatoryjne ustalenia projektu planu miejscowego i odnosi się do wszystkich elementów zabudowy, nie tylko budynków.

W nawiązaniu do powyższego należy stwierdzić, iż zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 6 i pkt 13 dla wyżej wskazanego terenu dopuszczono również możliwość sytuowania innych niż budynki obiektów budowlanych, lecz nie ustalono obligatoryjnych parametrów zabudowy tj. wysokość zabudowy, w efekcie czego zapisy przedmiotowej uchwały nie spełniają obligatoryjnych wymagań zawartych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu.

Należy podkreślić iż ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do obowiązkowych elementów treści planu miejscowego. Skoro ustawodawca nakazuje określenie zasad

kształtowania zabudowy poprzez użycie określonych wskaźników minimalnych i maksymalnych, to wprowadzenie do treści zaskarżonej uchwały zapisów zezwalających na samodzielne kształtowanie przez inwestorów maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie stanowi wypełnienia dyspozycji tego przepisu.

Określenie wyłącznie maksymalnej wysokości dla budynków nie wypełnia obowiązku z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustalenia wysokości dla pozostałych obiektów budowlanych poprzez określenie wysokości zabudowy.

Podanie maksymalnej wysokości zabudowy służy postawieniu pewnej granicy w przestrzeni, ponad którą inwestorzy nie mają prawa realizować obiektów budowlanych. Definicja ta powinna być na tyle uniwersalna aby umożliwić ustalanie dopuszczalnej, maksymalnej wysokości wszystkich obiektów tworzących zabudowę na terenie objętym planem.

Tymczasem wykładnia art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu nakazuje przyjąć, że obowiązkiem jednostki samorządu terytorialnego 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 (por. wyrok WSA w Gdańsku z 21 marca 2018 r. sygn. II SA/Gd 1/18).

Ponadto określenie maksymalnej wysokości zabudowy służy przesądzeniu o pewnej granicy w przestrzeni, ponad którą inwestorzy nie mają prawa realizować obiektów budowlanych. Określenie tej wysokości wynikać może z już ukształtowanej wysokości istniejących obiektów i zamiaru kontynuowania takiej wysokości zabudowy, a także z woli wprowadzenia nowych założeń kształtowania ładu przestrzennego. Zatem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi więc jednoznacznie określać maksymalną wysokość zabudowy, o ile oczywiście przewiduje możliwość wznoszenia na danym obszarze wszelkich obiektów budowlanych, nie tylko budynków (por. wyrok WSA w Poznaniu z 14 września 2016 r. sygn. IV SA/Po 321/16).

Tut. organ stoi na stanowisku, iż brak ustalenia obligatoryjnych parametrów i wskaźników wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu dot. zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie wyczerpuje pełnego zakresu planu miejscowego co stanowi **istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu**, skutkujące stwierdzeniem nieważności w wyżej omawianym zakresie (por. wyrok WSA w Olsztynie z 13 września 2011 r. sygn. akt II SA/OI 624/11).

Przypomnieć należy, iż zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, istotne 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 jej części.

O zakresie rozstrzygnięcia decyduje natomiast fakt, czy stwierdzone naruszenie prawa będzie miało wpływ na całą uchwałę, czy będzie dotyczyło jedynie pojedynczych przepisów niezgodnych z aktami prawa wyższego rzędu, które to jednak naruszenia nie będą rzutować na całą uchwałę.

Organ nadzoru w przypadku stwierdzenia, że wadliwe są wyłącznie niektóre postanowienia i zapisy uchwały planistycznej, winien ograniczyć się do stwierdzenia nieważności badanej uchwały tylko w części odnoszącej się do tych nieprawidłowości. Warunkiem podjęcia takiego rozstrzygnięcia jest jednak ustalenie, że pozostała niewadliwa część uchwały może nadal funkcjonować w obrocie prawnym, a wyeliminowanie nieprawidłowych postanowień nie zaburzy spójności całego aktu, ani też nie spowoduje dezintegracji ustaleń planistycznych w pozostałym zakresie. Wojewoda Opolski nie znalazł podstaw do stwierdzenia nieważności ww. uchwały w pozostałym zakresie.

Organ nadzoru po analizie przedłożonej uchwały wraz z załącznikami stwierdza, iż brak ustalenia wysokości zabudowy dla obiektów budowlanych innych niż budynki **istotne naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego**, które w konsekwencji skutkować musi stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w wyżej wskazanej części.

Stwierdzenie nieważności w części uchwały nr VI/50/2019 Rady Gminy Kamiennik z dnia 30 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Chociebórz.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, orzeczono jak na wstępie.

POUCZENIE

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Z up. Wojewody Opolskiego

Małgorzata Kałuża-Swoboda
Dyrektor Wydziału
Infrastruktury i Nieruchomości

Pismo otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Gminy Kamiennik (e-Puap)
2. a/a

Do wiadomości:

1. Wójt Gminy Kamiennik (e-Puap)

Sprawę prowadzi:

Amadeusz Duchnik, Starszy Inspektor, Wydział Infrastruktury i Nieruchomości, tel. 77 45 24 183