



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 16 maja 2017 r.

Poz. 1470

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.I.743.33.2017.MK WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 5 maja 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 28 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) **stwierdzam nieważność w całości uchwały nr XXVII/231/2017 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 31 marca 2017 r.** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki

#### Uzasadnienie

Na sesji 31 marca 2017 r. Rada Miejska w Prószkowie, podjęła uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki.

Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacja prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru 7 kwietnia 2017 r., w celu jej oceny zgodności z przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru pismem z 25 kwietnia 2017 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zawiadomił Przewodniczącego Rady Miejskiej w Prószkowie o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego.

Do tutejszego organu do dnia dzisiejszego nie wpłynęły wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Miejskiej w Prószkowie.

Tutejszy organ badając przedmiotową uchwałę stwierdził następujące naruszenie przepisów praw

- 1) § 8 pkt 1 i 2 oraz Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (j.t. Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) oraz art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez:

**brak możliwości powiązania załącznika nr 1 z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, P.**

Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie miejscowego planu i obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku. W pewnym uproszczeniu stwierdzić można, że rysunek planu stanowi uzupełnienie i wyjaśnienie tekstu planu. Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Oznacza to, że załącznik graficzny nie może zawierać ustaleń innych niż tekst uchwały ani nie może pomijać ustaleń przewidzianych w części tekstowej dla poszczególnych terenów.

W części graficznej uchwały załącznik nr 1 w legendzie dla obszaru oznaczonego symbolem MN o kolorze jasnobrązowym, opisanego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem

usług, natomiast w tekście uchwały dla obszarów oznaczonych symbolem MN stosuje się opis zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza przeznaczenie terenu pod usługi, budynki gospodarcze, garaże i wiaty, komunikację wewnętrzną, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń.

Zapis ten powoduje niezgodność oznaczeń części tekstowej z graficzną, uniemożliwiając tym samym określenie przeznaczenia terenu, czy pozwala on realizacji na tym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a uzupełniającym przeznaczeniem mają być tereny o niewielkich powierzchniach pełniące funkcje uzupełniającą, tj. usługi, budynki gospodarcze, garaże i wiaty, komunikacja wewnętrzna, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń na co wskazuje treść uchwały, czy na terenie obowiązuje zabudowa mieszkaniowa z towarzyszeniem usług zgodnie z legendą. W wyniku wprowadzenia takich zapisów i oznaczeń na załącznikach graficznych spowoduje trudności interpretacji jakie jest przeznaczenie przedmiotowego terenu, czy jako zabudowa mieszkaniowa, a jako funkcję uzupełniającą w niewielkich obszarach zajmowaną przez usługi czy jako teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Jeśli obszar ten pełni dwie funkcje należy zastosować kolorystykę uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych (połączenie: kolor jasnobrązowy (MN) z kolorem czerwonym (U), (MN/U- funkcja mieszkaniowo- usługowa).

Organ nadzoru napotyka się z identyczną sytuacją w odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P, opisanego w legendzie jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, który w treści uchwały przedstawiony jest jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Kształtowanie się normatywność w części tekstowej, a nieco inaczej części graficznej rzonego planu, będącej jej integralnym elementem stanowi **istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego**. Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z dnia 22 września 2010, sygn. akt II SA/Go 493/10 „Nie można odczytywać części tekstowej planu bez analizy odpowiadającej jej części graficznej. Jako argument potwierdzający taką tezę można przywołać treść § 8 ust. 2 ww. rozporządzenia stanowiącego, iż na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego.”

**Wyznaczenie dwóch obszarów o symbolu 6KDD na załączniku graficznym, czym naruszony został § 9 pkt 1 i 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., dla ww. obszarów obowiązują różne parametry na mapie.**

Teren 6KDD położony jest w sąsiedztwie terenu 23MN, 24MN, 25MN, 37MN, 4RM, 7RM i spełnia warunki zapisane w części tekstowej, czyli przeznaczenie pod drogi publiczne, drogi dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m. Kolejny obszar o tym oznaczeniu znajdujący się w północnej części planu w bliskim sąsiedztwie drogi publicznej 1KDG, które swoimi parametrami nie wskazuje na klasę drogi publicznej. Zgodnie z § 6 i § 7 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy D powinny odpowiadać szerokości 10 m. Dlatego też parametry zapisane w odniesieniu do symbolu 6KDD nie mogą być stosowane dla ww. terenów, ponieważ rzeczywiste parametry jednej z dróg nie odpowiadają parametrom drogi dojazdowej.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną **istotnie narusza zasady sporządzania planu** i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały.

**brak możliwości powiązania treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 6KDW.**

Na załączniku graficznym brak ww. obszaru oznaczonego symbolem 6KDW. Organ nadzoru organiczna się jedynie wskazania, iż doszło do omyłki w zapisie 6KDW, który **nie stanowi istotnego naruszenia**, taki zapis nie powodują problemów z interpretacją planu.

- 2) W związku z naruszeniem rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad technik prawodawczej” oraz art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak określenia parametrów i wskaźników dla terenu o symbolu 37MN.

Przedstawiony na załączniku graficznym obszar o symbolu 37MN, położony pomiędzy terenami od północy 25MN, południa 22MN, wschodu 23MN, zachodu 26 MN, dla którego w części tekstowej brak

wymienionych obowiązkowych parametrów. W myśl art. 15 ust. 2 pkt 6, w planie miejscowym określa się m.in. 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. Uszczegółowieniem tego przepisu jest § 4 pkt 6 rozporządzenia, zgodnie z którym 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.

Brak obligatoryjnych ustaleń dla terenu 37MN. stanowi **istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu.**

- 3) art. 9 ust. 4. art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez **zapisy naruszające ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prószków w zakresie maksymalnej i minimalnej intensywności, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.**

W ocenie organu nadzoru, określenie innego przeznaczenia terenu, czy też ustalenie innych wskaźników zagospodarowania terenu lub parametrów kształtowania zabudowy (tzw. parametrów urbanistycznych), w planie miejscowym niż w studium, **należy zakwalifikować, jako naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, co stanowi przesłankę do stwierdzenia jego nieważności.**

Wiążący charakter studium wynika z przepisu art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: *Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”, ale również z przepisu art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: *wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem* oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., w myśl którego, plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uchwalony plany miejscowy dla wsi Górki ustala dla poszczególnych terenów parametry i wskaźniki, które w poniższych przypadkach naruszają parametry i wskaźniki dla poszczególnych terenów ujętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków (przyjętego uchwałą nr III/13/2014 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 18 grudnia 2014 r.), zwanego dalej studium.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niezgodności występują w stosunku do wskaźników intensywności nowej zabudowy, gdzie w studium zostały określone dla zabudowy wolnostojącej minimalna 0,10, maksymalna 0,60, dla zabudowy bliźniaczej minimalna 0,40, maksymalna 0,70. W przypadku terenów 1MN, 2MN, 6MN, 12MN, 14MN, 15MN, 26MN, 29MN, 32MN ustala się dla zabudowy bliźniaczej maksymalną intensywność 0,80, przekraczając dopuszczalną normę. Dla terenów oznaczonych 3MN, 4MN, 5MN, 8MN, 9MN zwiększono wskaźnik maksymalnej zabudowy bliźniaczej podając 0,80, a dla zabudowy wolnostojącej podwyższono minimalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,30. W stosunku do terenów 7MN, 10MN, 13MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 27MN, 28MN, 30MN, 31MN, 33MN, gdzie dla zabudowy bliźniaczej maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0,80, a dla zabudowy wolnostojącej minimalna intensywność zabudowy to 0,20. W przypadku terenu 11MN przekroczono wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy zarówno dla zabudowy bliźniaczej jest 0,30 i dla zabudowy wolnostojącej jest 0,20. Dla obszaru 16MN, 20MN maksymalna intensywności zabudowy bliźniaczej wyznacza się na poziomie 0,80 oraz minimalnej intensywności zabudowy wolnostojącej 0,20. Ostatni obszar terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o symbolu 36MN przekracza maksymalną i minimalną intensywność zabudowy wyznaczając parametr odpowiednio 0,80 i 0,30.

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezgodności ze studium występują również w przypadku wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy oraz powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Studium określa jednakową maksymalną wysokość zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej na 12,00 m. Natomiast w przedmiotowej uchwale wysokość zmniejszono do terenów o symbolu 34MN, 35MN wyznaczając do 10,00 m. Natomiast wskaźniki minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie 36MN ustalono 700 m<sup>2</sup>, przekraczając minimalną powierzchnie wydzielanych działek budowlanych dla budynków wolnostojących dla których w studium ustalono 600 m<sup>2</sup>.

Tereny zabudowy usługowej dla obszarów 1U, 2U, 8U, 10U, 11U, w części tekstowej uchwały wyznaczają minimalny wskaźniki intensywności nowej zabudowy 0,40. Natomiast w studium dla tych terenów minimalny wskaźnik wynosi 0,80, czyli dwukrotnie większy. Natomiast dla maksymalną wysokości zabudowy ustala się na 10 m, w studium wyznacza się wysokość 15,00 m. Identyczne ustalenia są przyjęte w planie miejscowym w stosunku do obszaru 3U, 4U, 5U, 6U, w którym minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,40 a maksymalna wysokość 10 m przy zapisach w studium 0,80 i wysokości 10 m.

Przechodząc do kolejnych terenów zabudowy przeznaczonych pod usługi publiczne 1UP, 2UP, zapisano iż minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,80, a w studium jest 1,00 oraz maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m, gdzie studium umożliwi maksymalną wysokość 15,00 m.

Dla terenów 1RU, tj. obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, w studium maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15,00 m natomiast minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>. Natomiast w miejscowym planie dla terenu 1RU wyznacza się maksymalną wysokość zabudowy 10,00 m, a minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1200 m<sup>2</sup>, co znacząco odbiega od ustaleń studium. W przypadku terenu 2RU wysokość zabudowy została zmniejszona do 12,00 m, a minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek wynosi 1200 m<sup>2</sup>, a także minimalna intensywność zabudowy zmniejszona do 0,20, a która w studium ma podwójną wartość tj. 0,40.

Tereny planowanej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o symbolu 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM naruszają ustalenia studium w stosunku dla minimalnej intensywności zabudowy, wynoszącej 0,40, która w tekście uchwały ma wartość 0,10.

W stosunku do obszarów przeznaczonych pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów naruszono zapis w stosunku do minimalnej intensywności zabudowy w studium określona została jako 1,0 oraz w stosunku do maksymalnej wysokości zabudowy 15,00 m. Na terenie oznaczonym 1P przyjęto minimalny wskaźnik zabudowy 0,20 co pięciokrotnie zaniża wartość określoną w studium, przy czym maksymalną wysokość zabudowy obniżono do 10,00 m.

Ostatni teren, na którym wartości parametrów naruszają ustalenia studium to tereny cmentarzy, gdzie wskaźniki intensywności nowej zabudowy bardzo mocno odbiegają od ustalonych w studium, dotyczących maksymalnej intensywność zabudowy 4,00 i minimalnej intensywność zabudowy 0,40. W planie miejscowym w części tekstowej zapisane są wartości dla maksymalnej intensywności 0,10, a minimalnej 0,05. Dodatkowo zapis na tych terenach dotyczący maksymalnej wysokości został przewyższony ustalając ją na 14,00 m przy czym w studium zapisano maksymalną wysokość zabudowy 9,00 m.

Mając na względzie powyższe zapisy należy uznać, iż ustalenia przedmiotowej uchwały odnoszące się do maksymalnej i minimalnej intensywności, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, stanowią **istotnego naruszenia zasad sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania** poprzez ustalenia naruszające zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prószków, które wyraźnie wskazują minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki dla poszczególnych terenów. Niezgodność planu miejscowego z ustaleniami studium skutkuje tym, że dochodzi do naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego. Plan miejscowy niezgodny ze studium pozostaje w wyraźnej sprzeczności z art. 9 ust. 4 u.p.z.p. i nie powinien zostać uchwalony przez organ gminy z uwagi na treść art. 20 ust. 1 u.p.z.p., gdyż narusza on ustalenia studium.

- 4) Naruszenie § 7 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt rysunku planu w razie potrzeby zawiera oznaczenia elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego.

W § 4 uchwały Rada Miejska w Prószkowie określa „1. Za obowiązujące uznaje się następujące oznaczenia graficzne rysunku:

1. *Granicę obszaru objętego planem;*
2. *Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania*
3. *Obowiązujące linie zabudowy*
4. *Nieprzekraczalne linie zabudowy*

5. Oznaczenia określające przeznaczenia terenów

6. Zasięg strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

7. Zasięg strefy obserwacji archeologicznej;

8. Zasięg strefy ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości;

9. Zasięg strefy ochrony historycznie ukształtowanego układu zieleni

10. Budynki i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

11. Zasięg stref sanitarnych cmentarza komunalnego

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.”

Z powyższych wynika, że granica udokumentowanego złoża surowców mineralnych „Opole-Folwark”, granica terenu górniczego „Opole-Folwark”, dwutorowa linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Groszowice- Hermanowice, linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV stacja transformatorowa 15/0.4 kV, gazociągi wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowana, wymiarowanie linii rozgraniczających ulic i linii zabudowy mają charakter informacyjny. Natomiast w treści planu znajdują się ustalenia dotyczące ww. oznaczeń tj.: § 25 ustalenia dla sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, § 26 ustalenia dla sieci i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, § 28 ust. 3 dla sieci gazociągów „ustala się strefy kontrolowane o szerokości dla gazociągów wymienionych w ust. 1”, § 28 ust. 4 w ustalenia dla zasięgu stref kontrolowanych, wymienionych w ust.3, § 34 pkt 7 lit. b szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy „dla terenu 6MN: -w zakresie strefy kontrolowanej gazociągu przemysłowego wysokiego ciśnienia (...)”, § 35 pkt 8 lit. b szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy „dla terenu 4 MN: -w zakresie położenia strefy kontrolowanej gazociągu przemysłowego wysokiego ciśnienia(...)”, § 42 pkt 5 lit. b szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy „dla terenu 5 U: -w zakresie położenia strefy kontrolowanej gazociągu przemysłowego wysokiego ciśnienia (...)”

Cytowane ww. zapisy tekstu planu wskazują na to, że są to ustalenia przedmiotowej uchwały, wprowadzające pewne założenia, ustalenia dotyczące danego obiektu, nakazy lub zakazy dla oznaczeń informacyjnych co stanowi **istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego**. Elementy informacyjne nie są ustaleniami planu miejscowego one tylko określają informacyjnie przebieg granic złóż surowców, linii elektroenergetycznych czy gazociągów, nie mają zatem charakteru wiążącego, natomiast mają wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego, jego realizację pod kontem procesów inwestycyjnych.

5) Naruszenia art. 37 ust. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym w związku art. 174 ust. 3 a pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. 2016 r. poz. 2147 ze zm.) poprzez **sporządzenie prognozy finansowej przez osobę niebędącą rzeczoznawcą majątkowym w oparciu o art. 174 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami**.

Zgodnie z treścią art. 174 ust. 3a pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: *Rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące: (...) 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych*. Powyższa prognoza finansowa stanowi jeden z elementów dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z treścią art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skoro Ustawodawca nakazuje sporządzać prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to znaczy, że nie jest dokument pozbawiony znaczenia, a jego merytoryczna treść nie odgrywa żadnej roli. Nie można przyjąć, że obojętnym jest czy koszty uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego zostaną w prognozie skutków finansowych podane w wysokości nieprawidłowej czy rzeczywistej. A zatem, przygotowanie błędnej prognozie stanowi istotne naruszenie trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonego w art. 17 ust. 5 ustawy, co z kolei jest przesłanką nieważności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy. (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 stycznia 2013 r., sygn.. akt II OSK 2348/12). Wobec powyższego aby uniknąć wadliwości prognozy finansowej należałoby uznać, iż sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego prognozy zminimalizuje ryzyko wystąpienia wadliwości sporządzonej prognozy skutków finansowych.

6) art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. poprzez **brak zamieszczenia stosownej klauzuli właściwego organu potwierdzającego pochodzenie mapy z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wykorzystanej do sporządzenia projektu rysunku planu.**

Rysunek zmiany planu został sporządzony we właściwej skali tj. skali 1:1000, informacja o skali rysunku została zamieszczona w tytule oraz w metryce projektu. Ponadto na rysunku planu zamieszczono legendę i wszystkie pozostałe elementy składne, mapa została opracowana w formie elektronicznej a następnie wydrukowana. Wojewoda Opolski ogranicza się jedynie do **wskazania**, iż stosowne potwierdzenie pochodzenia materiałów użytych do sporządzenia rysunku planu zgodne z § 19 oraz § 21 ust. 2 i 4 rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 5 września 2013 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a także każde odstępianie od stosowania ustalonej w ustawie o planowaniu skali, winno być odpowiednio wykazane w dokumentacji prac planistycznych. Organ nadzoru ogranicza się jedynie do wskazania iż doszło do naruszenia prawa.

Wojewoda Opolski podkreśla, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa powszechnie obowiązującego musi spełniać wysokie wymagania stawiane tej kategorii aktów normatywnych oraz odpowiadać standardom legalności. Ustawodawca przyjął w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że *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.*

Organ nadzoru po analizie przedłożonej uchwały wraz z załącznikami stwierdza, iż sprzeczne zapisy odnoszące się do miejscowego planu stanowiące:

- brak możliwości powiązania rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- brak określenia parametrów i wskaźników dla terenu o symbolu 37MN
- naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prószków w zakresie: maksymalnej i minimalnej intensywności, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych
- poprzez wprowadzenie ustaleń dla obszarów zdefiniowanych jako oznaczenia informacyjne

stanowią **istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego**. Unieważnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki w całości spowodowane jest wieloma naruszeniami trybu sporządzania miejscowego planu. Niezasadne było by unieważnienie w części, wycinając fragmenty miejscowego planu, co powodowałoby brak czytelności i przejrzystości planu.

W stosunku do pozostałego naruszenia prawa, tj. sporządzenie prognozy finansowej przez osobę niebędącą rzeczoznawcą majątkowym, brak zamieszczenia stosownej klauzuli właściwego organu potwierdzającego pochodzenie mapy z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, Wojewoda ogranicza się do wskazania, że przedmiotowa uchwała została w tych przypadku wydana z naruszeniem prawa. Wydane w przedmiotowej sprawie wskazanie ma na celu zapobieżenie tego typu uchybieniom w przyszłości i nie skutkuje nieważności uchwały w tym zakresie.

Biorąc pod uwagę ww. niezgodności z prawem uchwały nr XXVII/231/2017 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki, 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  
Dyrektor  
Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości

*Małgorzata Kaluża-Swoboda*