



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Rady Miasta Częstochowy nr 81/VII/2011 z dnia 27 kwietnia 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Radomskiej i Legnickiej w Częstochowie.

Uzasadnienie

Rada Miasta Częstochowy w dniu 27 kwietnia 2011r. podjęła uchwałę nr 81/VII/2011 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Radomskiej i Legnickiej w Częstochowie. Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm., zwana dalej ustawą), w dniu 04.05.2011r. do organu nadzoru wpłynęła wymieniona na wstępie uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu zbadania ich zgodności z przepisami prawnymi.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6, pkt 8 i pkt 10 ustawy oraz § 4 pkt 6, pkt 8 i pkt 9 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej rozporządzeniem) w następującym zakresie:

- 1) Stwierdzono istotne naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 ust. 6 rozporządzenia, gdyż w § 15 uchwały dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem MW, nie zawarto parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w szczególności określenia 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. Ponadto w § 16, który dotyczy terenów oznaczonych w planie symbolem 1 – 2MZ, nie dokonano ustaleń: określenia 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 dla zabudowy jednorodzinnej, co narusza wyżej powołany § 4 ust. 6 rozporządzenia.
- 2) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy oraz § 4 pkt 9 przywoływanego rozporządzenia w planie należy określić zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalenia te powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami i wskaźnikami. Brak parametrów dróg, w szczególności szerokości istotnie narusza ww. akty prawne. Pogląd ten utrwalony został w orzecznictwie m. in. w wyroku NSA z dnia 29 kwietnia 2009r. (sygn. akt II OSK 1560/08) oraz w wyroku NSA z dnia 6 lipca 2010r. (sygn. akt 871/10). Dodatkowo błędnym jest ustalanie w § 20 ust. 2 pkt 2 planu, zapisów dopuszczających możliwość realizacji bezpośrednich włączeń i zjazdów dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej wyznaczonych w planie terenów, ponieważ kwestię tę reguluje ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity z dnia 25 stycznia 2007r., Dz. U. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.).
- 3) W § 9 ust. 5 pkt 5 uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niewłaściwie sformułowano określenie „1,5 miejsca na gabinet”, które odnosi się do miejsc parkingowych przypadających na usługi medyczne i gabinety kosmetyczne. Określenie to jest nieprecyzyjne, a zapis niemożliwy do wykonania.

- 4) W § 19 przedmiotowej uchwały dla terenów wyznaczonych na rysunku planu oznaczonych symbolem 1 – 3MNU, ustalono przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej i/lub usługowa w formie obiektów wolnostojących lub lokali użytkowych oraz przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa towarzysząca, zieleni urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe. Na terenie oznaczony, symbolem 3MNU dopuszczono także możliwość realizacji obiektów o funkcji sportowo – rekreacyjnej w powiązaniu z zielenią towarzyszącą. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny o odrębnym przeznaczeniu powinny być wydzielone liniami rozgraniczającymi. Wyraża to między innymi wyrok WSA w Krakowie z dnia 29 maja 2006 r. (II SA/Kr 1329/05): „niedopuszczalne jest objęcie liniami rozgraniczającymi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania bez rozgraniczenia tych terenów od siebie. Specyfika i zakres ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu dopuszcza jedynie stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych, nie daje natomiast podstaw do ustalania „mieszanych” sposobów przeznaczenia terenów bez wyraźnego rozgraniczenia liniami rozgraniczającymi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania”.
- 5) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 wyżej cytowanej ustawy oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia, plan miejscowy powinien ustalać szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, przez które rozumieć należy parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalne lub maksymalne szerokości frontów działek, ich powierzchnię oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, niezależnie od tego, czy w planie wyznacza się czy też nie granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Zgodnie z wyrokiem WSA w Gliwicach II SA/GL 522/09, przytoczony powyżej przepis stanowi normę bezwzględnie obowiązującą, bowiem rada gminy jest zobowiązana do wyczerpania zakresu upoważnienia ustawowego poprzez uregulowanie wszystkich kwestii uznanych za ustawodawcę za istotne. Po analizie zapisów planu w § 13 należy stwierdzić, że przedmiotowa uchwała nie zawiera wymaganych parametrów. Uszczegółowienie powyższych zasad i warunków jest niezbędne w świetle przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, bowiem bez ich ustalenia w planie, niemożliwe jest przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości. Art. 102 w/w ustawy wskazuje, że podstawą dla postępowania scaleniowego są zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a treść planów wyznacza zakres przedmiotowy i podmiotowy czynności podejmowanych w toku postępowania scaleniowego. Należy mieć także na uwadze fakt, że wszczęcie procedury scaleniowej może nastąpić zarówno z urzędu (art. 22 „ustawy”) jak też na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych posiadających co najmniej 50 % powierzchni gruntów, a w przypadku nieruchomości zabudowanych za zgodą wszystkich właścicieli lub użytkowników wieczystych. Bez ustalenia szczegółowych zasad i warunków określonych planem dokonanie scalenia na wniosek nie będzie możliwe.

Wobec powyższego stwierdzenie nieważności w całości uchwały Rady Miasta Częstochowy nr 81/VII/2011 z dnia 27.04.2011r. jest uzasadnione i konieczne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia.

Wojewoda Śląski

Zygmunt Łukaszczyk

Otrzymują:

- 1) Rada Miasta Częstochowy, ul. Śląska 11/13, 42-217 Częstochowa
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- 2) aa.