



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 Gminy Koszęcin Nr 92/VIII/2011 z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie skrzyżowania ul. Sobieskiego z ul. Cegielnianą we wsi Koszęcin.

Uzasadnienie

Rada Gminy Koszęcin w dniu 28 kwietnia 2011 r. podjęła uchwałę nr 92/VIII/2011 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie skrzyżowania ul. Sobieskiego z ul. Cegielnianą we wsi Koszęcin.

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. – zwanej dalej: ustawą), Wójt Gminy Koszęcin, pismem z dnia 06.05.2011r. nr OR.0711.1.7.2011, przekazał organowi nadzoru wymienioną na wstępie uchwałę 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. 20 ust. 1, art. 15 ust. 1, 2 pkt 1, 10, art. 27 ustawy oraz § 4 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej: rozporządzeniem) a także § 6, § 12 i 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.) w następującym zakresie:

- 1) Stwierdzono istotne naruszenie art. 20 ust. 1 i art. 15 ust. 1 ustawy poprzez niedopełnienie wymogu zgodności przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koszęcin. W planie w § 4 ust.1 i 2 na terenie oznaczonym symbolem 1.M/U dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną oraz usługi użyteczności publicznej. Natomiast w studium gminy Koszęcin dopuszczone przeznaczenie terenu dla tego obszaru to tereny usług, handlu, rzemiosła i drobnej produkcji. Tym samym wyklucza się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej oraz wielorodzinnej. W § 6 pkt.1 lit. a uchwały określono minimalną wysokość zabudowy jako 2 kondygnacje. Natomiast w studium wyznaczono strefę konserwatorską B, w której znajduje się fragment tego terenu, dla której ustalono maksymalną wysokość 2 kondygnacje. Wobec powyższego stwierdzenie zgodności projektu planu z obowiązującą zmianą studium w sentencji przedmiotowej uchwały jest niezgodne z prawdą. Ponadto istotnie naruszono art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, poprzez określenie terenu M/U jako teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dla którego ustalono przeznaczenie jednocześnie pod usługi, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W konsekwencji przeznaczenia te mogą być stosowane zamiennie. Zgodnie z wyżej wymienioną ustawą 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.*”

- 2) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy oraz § 4 pkt 9 przywoływanego wyżej 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. W przedmiotowym planie liniami stanowiącymi granice opracowania objęto jedynie fragmenty dróg, skutkiem czego nie został dopełniony wymóg ustalenia ich parametrów, w szczególności szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających.
- 3) W § 4 ust. 5 uchwały ustalono że likwidacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej powoduje zmianę przeznaczenia tego terenu na przeznaczenie terenu przyległego podczas gdy „teren” został zdefiniowany jako powierzchnia wydzielona na rysunku linią rozgraniczającą posiadającą odrębne przeznaczenie. Może to skutkować nieprzewidzianą zmianą całego danego terenu na inny - bliżej nieokreślony, z pominięciem trybu sporządzania planu określonym w art. 17 ustawy. Jest to istotne naruszenie art. 27 ustawy, zgodnie z którym zmiana miejscowego planu i studium następuje w takim trybie w jakim został on uchwalony.
- 4) W § 6 pkt 1 uchwały ustalono wysokość zabudowy określając ją w metrach nad poziomem morza, przy czym pojęcie „zabudowy” nie zostało zdefiniowane. W związku z czym pod pojęciem zabudowy należy przyjąć budynki oraz inne obiekty budowlane. Zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu łącznie ze wszystkimi warstwami. Wobec powyższego sposób określenia wysokości zabudowy w metrach nad poziomem morza jest nieprawidłowy. W rezultacie właściwy organ wydający pozwolenia na budowę nie będzie w stanie prawidłowo zweryfikować zgodności projektów budowlanych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie.
- 5) W § 6 pkt 2 lit. b uchwały ustalono minimalną odległość pomiędzy budynkami przylegającymi do obowiązującej linii zabudowy, a w § 6 pkt 3 lit. a ustalono minimalną odległość zabudowy wolnostojącej w odniesieniu do granicy z sąsiednią działką. Takie ustalenia znacząco naruszają prawo własności do nieruchomości, ustawę prawo budowlane (Dz.U. Nr 243, poz. 1623 z póź. zm.), a także Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.). Warunki usytuowania budynków w stosunku do granicy działki oraz w stosunku do innych obiektów określa § 12 i § 13 wyżej przywołanego rozporządzenia. Odległości te mogą być inne na warunkach określonych w § 13, § 60 i § 271-273 tego rozporządzenia lub przepisach odrębnych. Jedynie w przypadku sytuowania budynku w odległości 1,5 od granicy działki, bądź bezpośrednio przy niej, przepisy prawne odwołują się do ustaleń miejscowego planu albo do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zmiana pozostałych minimalnych odległości ustalonych jednoznacznie w przywoływanym rozporządzeniu jest niedopuszczalna.

Wobec powyższego stwierdzenie nieważności w całości uchwały Rady Gminy Koszęcin nr 92/VIII/2011 jest uzasadnione i konieczne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Wojewoda Śląski

Zygmunt Łukaszczyk

Otrzymują:

- 1) Rada Gminy Koszęcin, ul. Powstańców Śląskich 10, 42-186 Koszęcin / "RZ"
- 2) aa. / AL