



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 27 listopada 2019 r.

Poz. 5647

Elektronicznie podpisany przez:

Mariola Katarzyna Porczyńska

Data: 2019-11-27 13:29:23



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.595.2019 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 25 listopada 2019 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.), stwierdzam nieważność uchwały Nr XV/100/18 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka.

Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa we wstępie, przekazaną organowi nadzoru w dniu 25 października 2019 r., Rada Miejska w Pasłęku powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz na art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zmieniała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka.

W ocenie organu nadzoru, przedmiotowa uchwała w sposób rażący narusza obowiązujący porządek prawny.

Po pierwsze, wskazać należy, iż w podjętej uchwale Rada Miejska w Pasłęku naruszyła w sposób istotny zasadę sporządzania planu miejscowego, wynikającą z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez błędne ograniczenie dyspozycji ustawowej w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy wyłącznie do budynków. W szczególności, zgodnie z postanowieniami uchwały zawartymi w § 11 pkt 6 lit. e (teren 1/01.ZP/US), § 12 pkt 6 lit. e (teren 1/02.U), § 13 pkt 6 lit. e (teren 2/01.MN), a także § 14 (teren 2/02.KDD), dopuszczono inne obiekty budowlane tj. sieci i urządzenia infrastruktury, na całym obszarze planu (§10 pkt 8). Dodatkowo w planie dopuszczono lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i bliżej nieokreślonych obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych (§ 14 pkt 2 i 4, § 11 pkt 5 i 9 lit. b, § 12 pkt 5). Uregulowania te naruszają zasady sporządzania planu miejscowego, określone w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem w sposób nieprawidłowy w kwestionowanej uchwale definiuje się wysokość maksymalnej zabudowy jedynie w odniesieniu do budynków, podczas gdy zabudowa jest pojęciem szerszym i dotyczy wszystkich obiektów budowlanych. Tak sformułowane, zawężone ustalenia, nie spełniają wymogów ustawowych, albowiem nie określają maksymalnej wysokości zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych. Przywołać w tym miejscu trzeba pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego, w którego ocenie pojęcie „zabudowy” jest pojęciem szerszym niż pojęcie „budynku”. W świetle art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zmianami) obiektami budowlanymi są budynki, budowle bądź obiekty małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych. Trudno zatem uznać, aby działki, na których znajdują się budowle np. mosty, wiadukty, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trawle związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle sportowe, pomniki były działkami niezabudowanymi. Przyjęcie definicji wysokości zabudowy odnoszącej się wyłącznie do budynków powodowałaby, iż dokonywanie pomiaru wysokości innych obiektów budowlanych mogłoby być niewykonalne (por. wyroki NSA z dnia 28 listopada 2014 r., sygn. akt II OSK 1562/13, oraz z dnia 28 września 2009 r., II OSK 1549/08). Podkreślić należy, iż obowiązek określenia w planie zasad kształtowania zabudowy dotyczy nie tylko budynków, lecz również innych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów

Prawa budowlanego, jeżeli budowa takich obiektów jest dopuszczona w planie. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera w tym zakresie żadnych wyłączeń.

Dodatkowo wskazać trzeba, że ustalenia § 14 pkt 4 uchwały (teren 2/02.KDD), dopuszczają lokalizację budynków, dla których w ogóle nie określono maksymalnej wysokości zabudowy, co również nie wypełnia wymogu wynikającego z dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nadto w ustaleniach dla terenu 1/02.U, w § 12 pkt 6 lit. e uchwały, wysokość budynków określono jedynie opisowo, w taki sposób, że kalenica nowych budynków nie może być sytuowana wyżej, niż kalenica istniejącej zabudowy sąsiedniej od strony wschodniej, nie określając jej miarą metryczną, co także jest niewystarczające dla wypełnienia dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy, a ponadto są nieprecyzyjne, ponieważ nie wiadomo jak realizować ww. ustalenia planu w sytuacji nadbudowy lub rozbiórki istniejącej zabudowy.

Wskazać trzeba także na naruszenie w kwestionowanej uchwale, zasad sporządzenia planu miejscowego poprzez wprowadzenie w tekście uchwały postanowień niezgodnych z jej rysunkiem. Przypomnieć należy, że stosownie do treści art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną, natomiast w myśl art. 20 ww. ustawy, część tekstowa planu stanowi treść uchwały, zaś część graficzna załącznik do tejże uchwały. Tymczasem, w badanej uchwale dostrzec można ewidentną niezgodność pomiędzy treścią uchwały ujętą w § 12 pkt 1 lit. b. i § 13 pkt 1 lit. b, a jej częścią graficzną zawartą w załącznikach nr 1 i 2. Niezgodność pomiędzy tymi częściami powoduje również naruszenie § 8 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),, który stanowi, że na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia, przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego, ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów. W opiniowanej uchwale przeznaczenia terenów zostały określone w sposób niespójny w zakresie części tekstowej i zgodności z jej częścią graficzną. W szczególności rozbieżności ujawniają się w ustaleniach:

- § 12 pkt 1 lit. b - dla terenu elementarnego 1/02U, dla którego ustalono jako przeznaczenie podstawowe zabudowę usługową, a jako przeznaczenie uzupełniające funkcję mieszkalną, jako towarzyszącą zabudowie usługowej „nie więcej niż 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym” - czyli przeznaczenie mieszane usługowo-mieszkaniowe, podczas gdy § 7, § 12 pkt 1 oraz rysunek wskazują na teren zabudowy usługowej. O tym, że jest to teren o funkcji mieszanej, świadczyć może również zakwalifikowanie terenu do objęcia ochroną akustyczną dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- § 13 pkt 1 lit. b - dla terenu elementarnego 2/01.MN, dla którego dopuszczono w lokalizacji zabudowy mieszkaniowej funkcje usługowe nieobniżające standardów środowiska dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej - czyli również przeznaczenie mieszane mieszkaniowo-usługowe, podczas gdy rysunek wskazuje na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na końcu wskazać należy na wadliwość postanowienia § 12 pkt 9 lit. d uchwały, którego fragment „*realizacja inwestycji na terenie winna być realizowana w oparciu o spójną koncepcję zagospodarowania ...*,” wykracza poza ustalenia planu określone w art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy i stanowi przekroczenie władztwa planistycznego poprzez zobowiązanie do sporządzenia innych opracowań.

W świetle powyższego, z uwagi na zakres dostrzeżonych uchybień, zasadne jest wyeliminowanie kwestionowanej uchwały z obrotu prawnego poprzez stwierdzenie jej nieważności w całości.

W tym stanie rzeczy, rozstrzygnięto jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

z up. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
Sławomir Sadowski
Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski