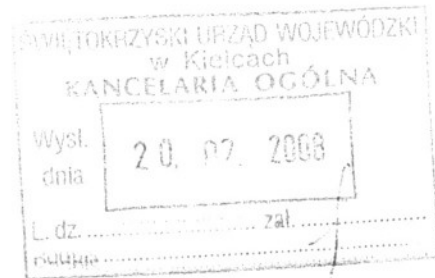




**WOJEWODA  
ŚWIĘTOKRZYSKI**



Kielce, 2008-02-20

Znak: NK.I-911/32/2008

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128)

stwierdza się nieważność

uchwały Nr XIX/400/2008 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 17 stycznia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Kielce Południe-Obszar 1” ( w rejonie ulic: Ściegiennego, Obrzeźnej, Chodkiewicza, Husarskiej).

**Uzasadnienie**

Art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, stanowi, że naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

1. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy w związku z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie

wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz art. 15 ust. 1 ustawy w związku z art. 102 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) poprzez brak określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 2.MW.1. Art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy stanowi, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia jednym ze standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego są ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, które powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. Zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z przepisami odrębnymi. W tym przypadku przepisem odrębnym jest art. 102 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl art. 102 ust. 1 ww. ustawy gmina może dokonać scalenia i podziału nieruchomości; szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa plan miejscowy. W planie miejscowym wyznaczono teren oznaczony symbolem 2.MW.1 (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), dla którego dopuszczono scalenie i powtórny podział działek (§ 20 ust. 3 pkt 1 uchwały). Natomiast zgodnie z § 20 ust. 3 pkt 4 uchwały na przedmiotowym terenie dopuszcza się „zagospodarowanie terenu, powstałego w wyniku scalenia i podziału, odrębną inwestycją, przy czym pozostała część terenu musi stanowić jedną działkę budowlaną pod zagospodarowanie jedną inwestycją”. Zapis ten nie odnosi się do szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, a mianowicie nie określa minimalnych lub maksymalnych

szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. Również w ustaleniach ogólnych planu nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 2.MW.1. A zatem naruszono ww. przepisy.

2. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 ustawy poprzez wprowadzenie, w opiniowanym planie miejscowym, możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z podanym przeznaczeniem pod warunkiem zapewnienia dojazdu, W art. 15 ust. 2 ustawy w dwunastu punktach wymienione są obowiązkowe elementy planu, które zgodnie z celami określonymi w art. 14 ust. 1 ustawy powinny zapewnić w planie miejscowym nie tylko ustalenie przeznaczenia terenów, ale również określenie sposobów zagospodarowania i zabudowy tych terenów. W § 15 ust. 4 pkt 20 uchwały zawarto zapis: „w granicach terenu 1.MN.23 dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w drugim pasie zabudowy na działkach wydzielonych w sposób wskazany na rysunkach planu z działek o numerach ewid. 1620/2, 1621/2 i 1622/2 pod warunkiem zapewnienia dojazdu na posesję od drogi 1. KDL.1 lub 1.KDD.26”. W § 17 ust. 4 pkt 2 lit. „b” uchwały: „w granicach terenu 2.MN.2 dopuszcza się zabudowę w drugiej linii zabudowy pod warunkiem zapewnienia dojazdu od drogi 1.KDL.2, poprzez teren 1.ZU.1 w miejscach wskazanych na rysunku planu”. Na rysunkach planu dla terenu 2.MN.2 przedstawiono dojazd poprzez linie podziału, które zgodnie z § 7 pkt. 2 lit. „a” uchwały mogą ulec zmianie. A zatem przedmiotowy dojazd nie jest określony jednoznacznie. Skoro plany miejscowe sporządzone zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są podstawą do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, to nie do przyjęcia są zapisy uchwały warunkujące realizację zabudowy w drugim pasie zabudowy na terenie 1.MN.23 i 2.MN.2 od zapewnienia dojazdu do działek budowlanych znajdujących się w tym pasie. Budzi wątpliwość, czy na podstawie planu z tak sformułowanymi uregulowaniami można udzielić pozwolenia na budowę.

Ponadto uchwała zawiera następujące błędy i niedoprecyzowania:

1. W rozstrzygnięciu Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 17 stycznia 2008 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Kielce Południe – Obszar 1” (załącznik Nr 2 do uchwały) pod pozycją nr 69 znajduje się stwierdzenie: „uwaga nr 13 złożona do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu – dotyczy działki o nr ewidencyjnym 1553”. Natomiast z pisma osoby wnoszącej tę uwagę wynika, że dotyczy ona działki nr ewid. 1533, a nie działki nr ewid. 1553. Również w tabeli stanowiącej załącznik do protokołu Prezydenta Miasta Kielce z dnia 28 marca 2007r. w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu znajduje się analogiczny błąd.

2. Zapis § 7 pkt 2 lit. „a” i „b” uchwały: „dla pozostałych terenów nie ustala się” odnoszący się do minimalnej powierzchni działki budowlanej na terenach 1.MN i 2. MN, jest niezrozumiały co do intencji.

3. Należy przeanalizować zapisy odnoszące się do zagospodarowania działek jako ciągi pieszo-jezdne na terenach oznaczonych symbolami MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (np. §15 ust. 4 pkt 10 lit. „c” i § 17 ust. 4 pkt 5 lit. „b” uchwały), ponieważ ciągi pieszo-jezdne pełnią rolę dojścia i dojazdu do działek budowlanych i wydaje się zasadne aby były wydzielone liniami rozgraniczającymi.

4. Wydaje się za zasadne rozróżnienie linii podziału działek na obowiązujące i proponowane. W przedmiotowym planie miejscowym linie podziału działek zostały przedstawione na rysunkach planu (załącznik nr 1 do uchwały) oraz w ustaleniach tekstowych. Występuje niespójność w ustaleniach tekstowych planu, ponieważ zgodnie z § 7 pkt 2 lit. „a” uchwały, wszystkie linie podziału działek mogą ulegać zmianie a zapisami uchwały odnoszącymi się do dojazdów do działek budowlanych we wskazanych miejscach na rysunku planu (np. § 15 ust. 4 pkt 12 lit. „g” uchwały: „obsługa komunikacyjna działek budowlanych (...)

zgodnie z podziałem wskazanym na rysunku planu poprzez wydzieloną drogę według rysunku planu” ).

5. Należy doprowadzić do spójności legendy rysunków planu z § 1 ust. 3 pkt 1 lit. „a” uchwały w zakresie nazewnictwa linii rozgraniczających.

6. W legendach rysunków planu:

- brak oznaczenia i opisu dla terenu MN.SC,
- zbędnie przedstawiono oznaczenie i opis dla terenu W,
- zamiast użytego oznaczenia WM, powinno być oznaczenie MW.

Mając na uwadze art. 28 ust. 1 ustawy oraz wskazane wyżej naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego należało stwierdzić nieważność przedmiotowej uchwały w całości.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

*Bożenka Fabiszewska*