



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, 2010-02-22

Znak: IG.III.7041/2-15/10

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. - Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr L/371/2010 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 15 stycznia 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Kazanowskiej, Krakowskiej, 16 Stycznia, Zamkowej, Ks. Granata i Strażackiej.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 15 stycznia 2010r. Rada Miejska w Końskich podjęła uchwałę Nr L/371/2010 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Kazanowskiej, Krakowskiej, 16 Stycznia, Zamkowej, Ks. Granata i Strażackiej.

W dniu 9 lutego 2010r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz zobowiązał Gminę do złożenia wyjaśnień i ustosunkowanie się do przedłożonych do uchwały zarzutów.

Pismem z dnia 15 lutego 2010r., znak: BR.0717/17/10 Przewodniczący Rady Miejskiej w Końskich złożył wyjaśnienia odnoszące się do stwierdzonych przez organ nadzoru nieprawidłowości.

Po dokonaniu analizy postanowień uchwały pod względem ich zgodności z prawem, organ nadzoru stwierdza, że przedmiotowa uchwała podjęta została z naruszeniem prawa dotyczącym istotnego naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego i zasad sporządzania planu miejscowego.

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

I. W zakresie istotnego naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego:

Uchwała narusza art. 17 pkt 10 w związku z art. 18 ust. 1 ustawy poprzez niewyłożenie do publicznego wglądu zmienionego projektu planu na skutek uwzględnienia uwag wniesionych do tego projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy wójt, burmistrz albo prezydent miasta wyklada projekt planu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Art. 18 ust. 1 ustawy stanowi natomiast, że uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wniesiono 2 uwagi. Burmistrz Miasta i Gminy Końskie postanowił uwagi te uwzględnić w całości.

Po uwzględnieniu uwag projekt planu zmieniono – zarówno w części tekstowej jak i graficznej. Należy podkreślić, że tych zmian dokonano w szerszym zakresie niż to wynikało z uwzględnienia wniesionych uwag. Zmiana projektu planu polegała na:

a) wprowadzeniu dodatkowych ustaleń dla terenów 4MW/U i 5MW/U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami) - § 16 ust. 4 pkt 2 lit. „b” uchwały, dotyczących zwiększenia liczby kondygnacji z 2 kondygnacji do 3 kondygnacji,

b) wprowadzeniu dodatkowych ustaleń dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U i 6MW/U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami) - § 16 ust. 5 pkt 2 uchwały, dotyczących zmniejszenia minimalnych wielkości działek po podziale z 800m² do 500m² (uwaga dotyczyła jedynie terenu 5MW/U, a nie terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U i 6MW/U),

c) zmianie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 5MW/U (od ulicy Ks. Granata).

Burmistrz Miasta i Gminy Końskie po wprowadzeniu zmian do projektu planu miejscowego, przedstawił ten projekt planu Radzie Miejskiej w Końskich do uchwalenia.

Po wprowadzeniu zmian m.in. na skutek uwzględnienia, przez Burmistrza, uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, powinna zostać powtórzona w odpowiedniej części procedura sporządzania planu, gdyż w przeciwnym razie następuje ograniczenie prawa do złożenia uwag do zmienionego projektu planu przez zainteresowane osoby (art. 18 ust. 1 ustawy).

Organ wykonawczy gminy, po wprowadzeniu zmian do projektu planu miejscowego, wynikających m.in. z rozpatrzenia uwag, powinien wyłożyć ponownie zmieniony projekt planu do publicznego wglądu z możliwością wniesienia uwag i zorganizowania dyskusji publicznej.

Na taki pogląd wskazuje także:

- wyrok NSA w Warszawie z dnia 03.10.2008r., sygn. akt: II OSK 367/08,
- komentarz Zdzisława Kostki i Jacka Hyli do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z którego wynika, że niewyłożenie zmienionego projektu planu miejscowego uniemożliwi właścicielowi nieruchomości, którego prawo własności zostało ograniczone dopiero na skutek uwzględnienia uwagi innego podmiotu, zajęcie stanowiska poprzez wniesienie uwagi lub udział w publicznej dyskusji nad projektem planu miejscowego. Powyższe opracowanie podaje także, że: „ (...) Ograniczenie to jest tym bardziej niezasadne, gdy uwzględnić, że zmiana projektu planu miejscowego dokonana w wyniku uwzględnienia uwag przez radę gminy nie wyłącza ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W myśl bowiem z art. 19 ust. 1, jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu, to czynności wymienione w art. 17 ponawia się w niezbędnym zakresie. (...)”.

II. Naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego:

Uchwała narusza art. 15 ust. 1 ustawy w związku z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 2004r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) poprzez błędne zdefiniowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy – Prawo budowlane przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

W § 4 pkt 26 uchwały zdefiniowano pojęcie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako zabudowę przeznaczoną na stały pobyt ludzi składającą się z więcej niż jednego mieszkania lub jednego mieszkania i lokalu usługowego.

Skoro z definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, określonej w ustawie – Prawo budowlane, wynika że może się on składać maksymalnie z 2 lokali mieszkalnych, to w ustaleniach planu nie można definiować zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako zabudowy składającej się z więcej niż jednego mieszkania (czyli np. z 2 mieszkań), ponieważ takie parametry zabudowy są zarezerwowane ustawowo dla zabudowy jednorodzinnej, a nie wielorodzinnej.

Ponadto:

W świetle definicji „ściany pełnej” zawartej w § 4 pkt 19 uchwały należy doprecyzować zapis § 6 ust. 1 uchwały o rodzaj budynków, które można lokalizować bezpośrednio przy granicy działki. Zaznacza się, że sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej reguluje przepis § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

Z uwagi na powyższe, organ nadzorczy stwierdza, iż w jego ocenie kwestionowana uchwała w sposób istotny narusza obowiązujący porządek prawny, a powyżej podniesione argumenty czynią zasadnym niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze, stwierdzające nieważność powołanej na wstępie uchwały. Organ nadzoru zdecydował zatem o stwierdzeniu nieważności przedmiotowej uchwały.

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

WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Bożentyna Palka-Koruba