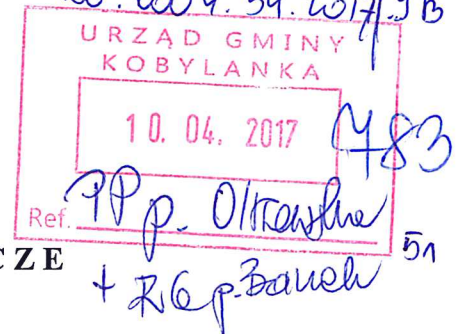




**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**

P-1.4131.105.2017.AS

Szczecin, dnia 06 kwietnia 2017 r.



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, poz. 1579, poz. 1948)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXIX/190/17 Rady Gminy Kobylanka z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Szczecińską, Jeziorną a drogą powiatową nr 1705Z w obrębach Kobylanka, Morzyczyn, Jęczydół.

Uzasadnienie

W dniu 28 lutego 2017 r. Rada Gminy Kobylanka podjęła uchwałę Nr XXIX/190/17 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Szczecińską, Jeziorną a drogą powiatową nr 1705Z w obrębach Kobylanka, Morzyczyn, Jęczydół. Akt ten został doręczony organowi nadzoru w dniu 8 marca 2017 r.

Materialnoprawną podstawę podjęcia ww. uchwały stanowią przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹. Zgodnie z art. 20 ust. 1 tej ustawy w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. *plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.* W obecnie obowiązującym stanie prawnym ww. norma przewiduje konieczność stwierdzenia przez radę gminy, że plan nie narusza ustaleń studium, jednak – zgodnie z postanowieniami ustawy

¹ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778).



zmieniającej² - w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których procedura rozpoczęła się ale nie zakończyła do dnia 21 października 2010 r., należy stosować przepisy dotychczasowe. Z uwagi na to, że procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Szczecińską, Jeziorną a drogą powiatową nr 1705Z w obrębach Kobylanka, Morzyczyn, Jęczydół została rozpoczęta uchwałą Nr XI/55/07 Rady Gminy Kobylanka z dnia 26 lipca 2007 r., a więc przed zmianą treści omawianego przepisu, to do tego planu zastosowanie ma poprzednia wersja tej normy.

W § 1 ust. 2 uchwały Nr XXIX/190/17 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Szczecińską, Jeziorną a drogą powiatową nr 1705Z w obrębach Kobylanka, Morzyczyn, Jęczydół Rada Gminy Kobylanka stwierdziła zgodność ustaleń tego planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobylanka przyjętego uchwałą Nr XXXV/216/13 z dnia 11 lipca 2013 r. Jednak analiza treści uchwalonego planu miejscowego prowadzi do wniosku, że zawarte w nim ustalenia dla znacznej części terenów nie są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobylanka.

I tak, tereny znajdujące się w północno-wschodniej części obszaru planu zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (tereny oznaczone symbolem MN), zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (tereny oznaczone symbolem MN/U), zabudowę usługową (tereny oznaczone symbolem U), podczas gdy na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ww. tereny znajdują się w strefie o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych i zostały wskazane do wyłączenia spod projektowania i realizacji zabudowy. Ustalenie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenie wskazanym w Studium do wyłączenia spod zabudowy jest odejściem od ustalonej w nim polityki przestrzennej i zasad zagospodarowania tego obszaru, który wcześniej wyznaczyła Gmina, co w kontekście art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi istotne naruszenie przepisów art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 tej ustawy³. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ww. aktu *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*, stosownie zaś do treści art. 15 ust. 1 tej ustawy wójt zobowiązany jest sporządzić projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium, z kolei – w myśl art. 20 ust. 1 ustawy – rada gminy powinna tę zgodność stwierdzić przed uchwaleniem planu miejscowego. Organy gminy przed uchwaleniem planu miejscowego mają bezwzględny obowiązek doprowadzić do zgodności projekt planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zaś zaniechanie tego powoduje istotne naruszenie zasad sporządzania planu, co w myśl art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest przesłanką do stwierdzenia nieważności planu miejscowego.

Zasady sporządzania planu miejscowego dotyczą zawartości tego aktu planistycznego (części tekstowej, części graficznej i załączników) i oznaczają jego wartość i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej gminy, a także standardów dokumentacji planistycznej. W tym

² Art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 10 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871).

³ Por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 11 listopada 2016 r., sygn. akt II SA/Kr 915/16 (orzeczenie nieprawomocne).

pojęciu mieści się ocena projektu planu miejscowego pod względem jego zgodności ze studium. Natomiast odmienne od uchwalonego w obowiązującym studium ustalenie sposobu zagospodarowania terenu może nastąpić dopiero po uprzedniej zmianie odpowiednich zapisów tego studium⁴.

Ponadto, wskazania wymaga, że z naruszeniem postanowień Studium Gminy Kobylanka zostały ustalone wskaźniki urbanistyczne określające w szczególności wielkość powierzchni zabudowy działek i minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Kobylanka pomiędzy ulicą Szczecińską, ulicą Jeziorną a drogą powiatową nr 1705Z, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w większości została wskazana powierzchnia zabudowy działki budowlanej do 30% jej powierzchni (tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8 MN, 9MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18 MN, 19 MN), dla części terenów – do 25% powierzchni działki (tereny 10MN, 11MN, 12 MN, 13MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN), dla innej części terenów – do 27% powierzchni działki (tereny 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN), zaś dla terenu 38MN ustalono powierzchnię zabudowy do 35% działki. Z kolei minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych ustalono na 1000 m², 900 m², 850 m², ale dla niektórych terenów dopuszczono także powierzchnie działek mierzące 650 m² i 750 m². Z kolei dla terenów przeznaczonych do zabudowy jednorodzinnej z usługami powierzchnia zabudowy wynosić ma do 50% (tereny 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U), do 60% (tereny 4MN/U, 5MN/U), do 45% (tereny 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U), do 35% (tereny 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U).

Wymienione wyżej wskaźniki w znacznej mierze odbiegają od odpowiednich parametrów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobylanka. W Studium wyznaczone zostały strefy rozwojowe dla każdej wsi leżącej na terenie Gminy Kobylanka, w tym tereny rozwoju osadnictwa, określone jako strefy projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej. Dla tych stref ustalone zostały zasady zagospodarowania, w myśl których: w Kobylance w strefie projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej Kb-M2 wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosić powinien do 25% powierzchni działki (z wyjątkiem działek na terenie po północnej stronie drogi Kobylanka - Morzyczyn, których niniejszy plan nie obejmuje), a powierzchnia wydzielanej działki ma mieć minimum 1000 m², w Jęczydole w strefie projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej Jd-M2 wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosić powinien do 20% powierzchni działki, a powierzchnia wydzielanej działki wynosić winna co najmniej 900 m², z kolei w zachodniej części miejscowości Morzyczyn – Zieleniewo w strefie projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej MZ-M2 wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosić powinien do 25% powierzchni działki, a powierzchnia wydzielanej działki wynosić musi minimum 800 m².

Z porównania powyższych wskaźników wymienionych w treści planu oraz w treści studium wynika, że w obydwu tych dokumentach zostały one odmiennie uregulowane. Zatem nie można stwierdzić, że w tym zakresie ustalenia planu miejscowego dla obszaru Gminy Kobylanka pomiędzy ulicą Szczecińską, ulicą Jeziorną a drogą powiatową nr 1705Z są zgodne z ustaleniami

⁴ Por. wyrok. WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 22 września 2010 r., sygn. akt II SA/Go 493/10.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobylanka. Tym samym uznać należy, że w tym zakresie również doszło do naruszenia przez Radę Gminy Kobylanka art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z ustaleń poczynionych w trakcie postępowania nadzorczego wynika, że organy Gminy Kobylanka mają świadomość istnienia rozbieżności pomiędzy planem a studium. W piśmie z dnia 28 marca 2017 r., znak: RG.0004.46.2017.JB, Przewodniczący Rady Gminy Kobylanka wyjaśnił m.in., że przyjęte w miejscowym planie wskaźniki urbanistyczne zostały powielone z wcześniej wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę dla części działek znajdujących się na danym terenie. W ocenie organu nadzoru nie uzasadnia to ustalenia tychże wskaźników niezgodnie z zasadami nakreślonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobylanka i stanowi naruszenie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, mając na uwadze treść art. 9 ust. 4 tego aktu, podkreślić trzeba, że przy sporządzaniu planów miejscowych, organy gminy związane są ustaleniami obowiązującego w gminie studium, nie zaś prawomocnymi decyzjami o warunkach zabudowy. Uwzględnienie w planie założeń, przyjętych w indywidualnych decyzjach w sprawie warunków zabudowy, może być ewentualnie usprawiedliwione w odniesieniu do terenów, na których już istnieje zabudowa mieszkaniowa, nie może być natomiast uzasadnione w przypadku terenów, na których zabudowa taka jest dopiero projektowana. Pamiętać jednak trzeba, że także i w tym przypadku niezbędne jest wcześniejsze dokonanie modyfikacji studium w tym zakresie.

W tym stanie rzeczy, konieczne jest stwierdzenie nieważności tych postanowień omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które są sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobylanka. Zauważyć jednak należy, że wyeliminowanie z obrotu prawnego tylko przepisów określających powierzchnię przeznaczoną do zabudowy lub dopuszczalny rozmiar działek budowlanych niezgodnie ze studium, spowoduje, iż plan miejscowy będzie niepełny, bowiem nie będzie zawierał wszystkich elementów wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ww. przepis określa wymagany zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a pkt 6 tej regulacji stanowi, że *w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów*. Brak obligatoryjnego elementu planu miejscowego jest istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego i powoduje, że plan taki w całości jest wadliwy. Zatem, w takiej sytuacji niezbędne jest stwierdzenie nieważności całej uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając na względzie omówione powyżej okoliczności oraz przywołane regulacje prawne stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXIX/190/17 Rady Gminy Kobylanka z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka

dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Szczecińską, Jeziorną a drogą powiatową nr 1705Z w obrębach Kobyłanka, Morzyczyn, Jęczydół jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia.



Krzysztof Kozłowski
WOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI
Krzysztof Kozłowski

Otrzymują:

- 1) Rada Gminy Kobyłanka;
- 2) a/a.