



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 4 stycznia 2017 r.

Poz. 98

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.135.2016 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 27 grudnia 2016 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.),

### **stwierdzam nieważność**

uchwały nr XVI/169/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Polnej.

### **Uzasadnienie**

W dniu 22 listopada 2016 r. Rada Gminy Olsztyn podjęła uchwałę nr XVI/169/16 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Polnej.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwanej dalej: u.p.z.p.), w dniu 30 listopada 2016 r., Wójt Gminy Olsztyn przekazał organowi nadzoru uchwałę nr XVI/169/16 celem zbadania jej zgodności z prawem oraz dokumentację prac planistycznych odzwierciedlającą przebieg postępowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu.

W dniu 13 grudnia 2016 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Pismem z dnia 19 grudnia 2016 r. Wójt Gminy Olsztyn złożył wyjaśnienia odnoszące się do stwierdzonych przez organ nadzoru nieprawidłowości.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego organ nadzoru, po przeanalizowaniu legalności przedmiotowej uchwały z uwzględnieniem wyjaśnień gminy, stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie.

Uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Olsztyn wyznaczyła między innymi cztery tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU i 4MNU. Dla tych terenów, w § 8 uchwały, ustalono wskaźniki zagospodarowania oraz zasady kształtowania zabudowy, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.

Po szczegółowej analizie rysunku i tekstu planu, organ nadzoru stwierdził, iż wielkość terenu 4MNU przy przyjętych założeniach planu, uniemożliwia zrealizowanie przeznaczenia przewidzianego planem dla wskazanego powyżej terenu.

Po pierwsze, niewielka powierzchnia i cechy geometryczne (wąski, długi pas) terenu 4MNU dyskwalifikuje go pod kątem możliwości realizacji jakiegokolwiek zabudowy przewidzianej w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu. Wskazany, zgodnie z rysunkiem planu, teren 4MNU uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej, przez którą zgodnie z art. 2 pkt 12 u.p.z.p. rozumie się *nieruchomość gruntową lub działkę gruntu*,

*której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.* W przedmiotowym planie miejscowym, będącym aktem prawa miejscowego, określono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym między innymi wielkość zabudowy oraz wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej. Ponadto w § 8 ust. 4 uchwały, w zasadach odnoszących się do zabudowy i zagospodarowania terenu 4MNU, ustalono między innymi formę budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące. W kontekście przyjętych przez Radę Gminy Olsztyn ustaleń planu dla terenu 4MNU, stanowiącego pas terenu o szerokości około 2 m, należy wskazać, iż nie jest możliwa realizacja przeznaczenia przewidzianego planem.

Po drugie, poza ustaleniami przyjętymi w miejscowy planie zagospodarowania przestrzennego, przy sytuowaniu zabudowy działają także przepisy prawa powszechnie obowiązującego. Przy realizacji zabudowy zastosowanie mają przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1422), w szczególności § 12 ww. rozporządzenia, obligujący do zachowania minimalnych odległości budynku od granicy działki budowlanej (4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy lub 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez tych otworów), których spełnienie dla wyznaczonych dla terenu 4MNU parametrów zabudowy, nie będzie możliwe w granicach miejscowego planu.

Należy zauważyć, że przy próbie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej już same parametry terenu 4MNU nie pozwalają uwzględnić zachowania odległości, o których mówi ww. rozporządzenie. Co prawda przepis § 8 ust. 4 pkt 7 uchwały dopuszcza możliwość *sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych*, jest to jednak tylko alternatywa, a nie obowiązek sytuowania zabudowy w ten sposób. Korzystając z tej możliwości należy uwzględnić pozostałe wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie pozwalają na realizację przewidzianego planem przeznaczenia podstawowego.

Uregulowania te mają zatem charakter pozorny, a w związku z tym naruszają art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. Zgodnie z tym przepisem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności ustala się przeznaczenie terenów. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydziela się liniami rozgraniczającymi. Brak możliwości zrealizowania przewidzianego planem przeznaczenia terenu oznacza, że norma prawna ustalona w tym planie jest wadliwa, prowadzi bowiem do sprzeczności, w wyniku czego teren przewidziany pod zabudowę jest z możliwości realizacji tej zabudowy wyłączony. O ile bowiem ustalenia uchwały nr XVI/169/16 zawarte w jego treści są legalne, o tyle czytane łącznie z **przepisami przedstawionymi na rysunku planu** pozostają w sprzeczności. Nie można bowiem pominąć znaczenia rysunku planu. *Plan miejscowy to w pierwszym rzędzie rysunek planu*, który stanowi *nieodłączną część tego aktu prawnego stanowiącego przepis gminny* (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 26 czerwca 2013 r. – sygn. akt II SA/Gl 1527/12; publ. [www.orzeczenia.nsa.gov.pl](http://www.orzeczenia.nsa.gov.pl)). Nie jest zatem możliwe spełnienie wymagań dotyczących zasad zagospodarowania, wynikających z treści planu dla terenu 4MNU wyznaczonego graficznie na rysunku planu liniami rozgraniczającymi. Linie te ograniczają jego wielkość do pasa terenu o cechach geometrycznych uniemożliwiających posadowienie budynków przeznaczenia podstawowego. Przy czym nie jest możliwe także zagospodarowanie działki na cele przeznaczenia dopuszczalnego, bowiem uchwałodawca sam dokonał ograniczenia, wskazując w § 6 pkt 5 uchwały, że przeznaczenie dopuszczalne może jedynie **współwystępować** z przeznaczeniem podstawowym.

Należy zauważyć, że w myśl art. 4 ust. 1 i art. 14 ust. 1 u.p.z.p. plan miejscowy sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów, określenia sposobów ich zagospodarowania oraz zabudowy. Tak przyjęte ustalenia uchwały Rady Gminy Olsztyn powodują, że nadrzędne cele założone dla sporządzenia planu miejscowego nie zostały wypełnione, naruszając tym samym zasady sporządzania planu, które nie pozwalają na realizację przewidzianego planem przeznaczenia podstawowego.

Dodatkowo należy wskazać, że dla terenu 4MNU na rysunku planu nie zaznaczono **przebiegu linii zabudowy**. Parametr ten jest obligatoryjny do ustalenia dla terenów, na których przewiduje się zabudowę zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 6 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). Dla terenu 4MNU przewidziano zabudowę, jednak przyjęta geometria terenu uniemożliwia spełnienie ustawowego obowiązku wprowadzenia linii zabudowy.

Ze złożonych przez Wójta Gminy Olsztyn wyjaśnień, pismem z dnia 19 grudnia 2016 r., znak: GKP.6721.3.2016, nie znajduje racji argument, że teren 4MNU stanowi kontynuację zabudowy wyznaczonej w obowiązującym *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica* – Uchwała Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r. Uchwała nr XVI/169/16 nie stanowi bowiem zmiany wskazanego wyżej planu, ale odrębny akt prawa miejscowego kształtujący zasady zagospodarowania terenów nim objętych. Tym samym nie może być rozpatrywana w kontekście obowiązujących w sąsiedztwie planów miejscowych.

W myśl art. 85 i 86 *ustawy o samorządzie gminnym* wojewoda sprawuje nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem. Zgodnie z art. 91 wskazanej ustawy uchwała gminy, która jest sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na konieczność taką wskazuje także art. 28 u.p.z.p., którego przepisy jednoznacznie mówią, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały gminy w całości lub w części.

W omawianej sprawie, wskazane naruszenie zasad sporządzania planu, dawało organowi nadzoru podstawy do stwierdzenia w całości nieważności zapisów uchwały nr XVI/169/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Polnej.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia.

z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO  
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

**Bożena Goldamer - Kapala**

Otrzymuje:

1. Rada Gminy Olsztyn
2. a/a.