



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1945)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLVII/312/18 Rady Gminy Gilowice z dnia 18 października 2018 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Rychwałd*:

I. w części graficznej przedstawionej na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1:

- dotyczącej terenu usług sportu i rekreacji – UT5.

II. w części dotyczącej ustaleń tekstowych planu:

- § 7 ust. 2 pkt 7 -10 w całości;
- § 31 ust. 3 pkt 3 w całości;
- § 31 ust. 6 w całości;

Uzasadnienie

W dniu 18 października 2018 r. Rada Gminy Gilowice podjęła uchwałę w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Rychwałd*.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwanej dalej: upzp) pismem z dnia 25 października 2018 r. znak: BD.6723.19.2018, Wójt Gminy Gilowice przekazał Wojewodzie Śląskiemu uchwałę Nr XLVII/312/18 wraz z dokumentacją prac planistycznych, celem oceny jej zgodności z prawem.

W dniu 21 listopada 2018 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Pismem z dnia 22 listopada 2018 r. znak: BD.6723.19.2018 Wójt Gminy Gilowice złożył wyjaśnienia w zakresie zarzutów podniesionych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego. W ocenie organu nadzoru wyjaśnienia złożone przez gminę nie zasługują na uwzględnienie z następujących powodów:

Przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie *wybranego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587 – zwanego dalej: rozporządzeniem), prawodawca zobligował radę gminy do ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad kształtowania zabudowy oraz określenia wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów. Wyszczególnione zagadnienia stanowią obligatoryjną materię planu.

W miejscu tym organ nadzoru zwraca uwagę, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 nie jest bezwzględny, gdyż musi ulegać dostosowaniu do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem. Jeżeli więc plan w ogóle nie przewiduje zabudowy, to brak jest podstaw do określania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Plan miejscowy powinien zawierać

obligatoryjnie tylko te ustalenia, dla których w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Jeżeli jednak zabudowa jest dopuszczona do realizacji, uchwałodawca zobligowany jest do ustalenia wszystkich obligatoryjnych zasad zabudowy terenu.

W § 31 uchwały zawarto ustalenia szczegółowe dotyczące pięciu terenów oznaczonych symbolem UT od 1 do 5. Dla wskazanych terenów regulacją zawartą w § 31 ust. 2 jako przeznaczenie terenu ustalono usługi turystyki i wypoczynku. W ustępie trzecim wskazanego przepisu ustalono natomiast przeznaczenie dopuszczalne, w tym dla terenu UT5 dopuszczono: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, ciągi piesze, zieleń urządzone.

Przepisami § 31 ust. 4 i ust. 5 planu określono wymagane przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów dla terenów UT1, UT2 i UT3 w ustępie czwartym i dla terenu UT4 odpowiednio w ustępie 5. Jednocześnie przepisem § 31 ust. 6 uchwały ustalono, że dla terenu UT5 obowiązują ustalenia § 7 ust. 3 uchwały. Nie ustalono jednak parametrów i wskaźników zabudowy.

Po analizie regulacji zawartych w § 7 ust. 3 planu, organ nadzoru stwierdził, iż wskazane przepisy dotyczą wyłącznie zasad ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie wpisu do rejestru zabytków i objętych ochroną poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej. Regulacje te nie zawierają żadnych wytycznych dotyczących parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów.

W miejscu tym należy podkreślić, że przepisami § 31 ust. 2 uchwałodawca ustalił możliwość realizacji na terenach oznaczonych symbolem UT5 usług turystyki i wypoczynku, w tym także realizacji zabudowy z tym związanej. Żaden z przepisów uchwały nie zabrania bowiem realizacji zabudowy na terenie UT5, jak ma to np. miejsce w odniesieniu do terenu UK1 – teren usług kultu religijnego, gdzie w § 28 ust. 4 pkt 1 uchwałodawca wyraźnie wskazał na wyłączną możliwość utrzymania istniejącej zabudowy na tym terenie.

Skoro zatem uchwałą Nr XLVII/321/18 Rada Gminy Gilowice dopuściła możliwość realizacji usług turystyki i wypoczynku na terenie UT5, tym samym zobowiązana była, w myśl przepisów art. 4 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp do określenia warunków zabudowy terenów poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenu UT5, a czego nie uczyniła, rażąco naruszając wskazane przepisy.

Dodatkowo w miejscu tym należy wskazać, iż przepis art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej gwarantuje wszystkim równość wobec prawa. Wobec czego niedopuszczalna jest sytuacja, w której na podstawie tego samego aktu prawa miejscowego, poszczególni adresaci planu w oparciu o te same przepisy będą traktowani odmiennie – właściciele nieruchomości położonych w terenach UT1-4 przeznaczonych na ten sam cel co teren UT5 będą obowiązywały ograniczenia w zabudowie wynikające z ustalonych planem paramentów i wskaźników zabudowy, a inwestorów realizujących przeznaczenie przewidziane planem dla terenu UT5 nie będą obowiązywały żadne ograniczenia przy wznoszeniu zabudowy. Powyższe kategorycznie godzi w konstytucyjne prawo równości wobec prawa.

Z uwagi na fakt, iż organ nadzoru stwierdził w części dotyczącej terenu oznaczonego symbolem UT5 nieważność uchwały Nr XLVII/312/18 - co skutkuje brakiem planu dla wskazanego terenu, zobowiązany był także do stwierdzenia nieważności wszystkich zapisów, które do tego terenu się odnoszą, w tym zasad ochrony konserwatorskiej ustalonych w § 7 ust. 2 pkt 7– 10 uchwały. W uchwale nie mogą się bowiem ostać ustalenia, które dotyczą zabudowy na terenie, dla którego plan nie obowiązuje.

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 upzp, którego przepisy jednoznacznie stanowią, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały gminy w całości lub w części.

W omawianej sprawie, wskazane istotne naruszenie zasad sporządzania planu dawało organowi nadzoru podstawy do stwierdzenia nieważności uchwały Nr XLVII/312/18 Rady Gminy Gilowice z dnia 18 października 2018 r. w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Rychwałd w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia.*

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach. Skargę składa się za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia.

Stosownie do przepisu art. 92 ust. 1 *ustawy o samorządzie gminnym* stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer - Kapala

Otrzymuje:

- Rada Gminy Gilowice