



WOJEWODA OPOLSKI

IN.I.743.24.2019.AD



Opole, dnia 25 kwietnia 2019 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Głogówku

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.),

stwierdzam

nieważność w części uchwały nr VII/86/2019 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 15 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Głogówek, dla obszarów położonych w obrębach Głogówek, Winiary i Wielkie Oracze dotyczącej:

- 1) § 6 ust. 1 pkt 9 lit. a i b
- 2) § 11 ust. 10;
- 3) § 12 ust. 1 pkt 1 lit. b, w zakresie słów (cyt.) „**MU, RM; MN, RM**”;
- 4) § 12 ust. 1 pkt 2 lit. b, w zakresie słów (cyt.) **MU, RM; MN, RM**”;
- 5) § 13 ust. 5 pkt 3 lit. j, w zakresie słów (cyt.) „**o maksymalnej wysokości 16**”;
- 6) § 13 ust. 6 pkt 3 lit. j; w zakresie słów (cyt.) „**o maksymalnej wysokości 16**”;
- 7) § 13 ust. 7 pkt 3 lit. j; w zakresie słów (cyt.) „**o maksymalnej wysokości 16**”;
- 8) § 13 ust. 8 pkt 3 lit. j; w zakresie słów (cyt.) „**o maksymalnej wysokości 16**”;
- 9) § 13 ust. 9 pkt 3 lit. i; w zakresie słów (cyt.) „**o maksymalnej wysokości 16**”;
- 10) § 13 ust. 18 pkt 2 lit. h; w zakresie słów (cyt.) „**o maksymalnej wysokości 16**”;
- 11) § 13 ust. 19 pkt 3 lit. f; w zakresie słów (cyt.) „**o maksymalnej wysokości 16**”;
- 12) § 13 ust. 20 pkt. 3 lit. f; w zakresie słów (cyt.) „**o maksymalnej wysokości 16**”;
- 13) § 13 ust. 21 pkt 3 lit. f; w zakresie słów (cyt.) „**o maksymalnej wysokości 16**”;
- 14) § 13 ust. 22 pkt 3 lit. f; w zakresie słów (cyt.) „**o maksymalnej wysokości 16**”;
- 15) § 13 ust. 23 pkt 3 lit. f; w zakresie słów (cyt.) „**o maksymalnej wysokości 16**”;
- 16) § 13 ust. 24 pkt 3 lit. f; w zakresie słów (cyt.) „**o maksymalnej wysokości 16**”;
- 17) § 13 ust. 25 pkt 3 lit. f; w zakresie słów (cyt.) „**o maksymalnej wysokości 16**”;
- 18) § 13 ust. 26 pkt 4 w zakresie słów (cyt.) „**placu zabaw dla dzieci**”.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 15 marca 2019 r. Rada Miejska w Głogówku podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek, dla obszarów położonych w obrębach Głogówek, Winiary i Wielkie Oracze.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających, organ nadzoru pismem z 18 kwietnia 2019 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego(j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zawiadomił Przewodniczącego Rady Miejskiej w Głogówku o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego.

Po przeanalizowaniu przedmiotowej uchwały oraz załączonej do niej dokumentacji, a także przepisów prawa stwierdzono następujące naruszenia prawa:

- 1) **art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu w zw. z art. 94 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) poprzez ustalenie nakazów wymaganych przepisami odrębnymi oraz w zw. § 137 w związku z § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (j.t. Dz. U. 2016 r. poz. 283), poprzez modyfikację przepisów aktów wyższego rzędu w przedmiotowej uchwale.**

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Ponadto zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 w miejscowym planie określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Powyższe przepisy stanowią o katalogu dopuszczonym do regulowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w stosunku do zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Natomiast przedmiotowa uchwała w § 6 ust. 1 pkt 9 lit. b dla wydzielanych nowych działek oraz działek, dla których dokonuje się korekty granic ustala nakaz zachowania odległości pomiędzy nowymi granicami działek a istniejącymi budynkami, wymagany przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

Ponadto § 6 ust. 1 pkt 9 lit. a przedmiotowej uchwały dla ww. nowych działek oraz objętych korektami granic ustalono nakaz dostępu do drogi spełniającej wymogi drogi pożarowej, określone przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego, o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 5 m.

W nawiązaniu do powyższego należy wskazać, iż regulacje prawne dotyczące podziałów nieruchomości zostały uregulowane w dziale III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204). I tak w art. 94 ust.1 pkt w/w ustawy określono, iż w przypadku braku planu miejscowego - jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu - podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi. Natomiast w art. 96 ust. 1 ww. ustawy wskazano, że podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział.

Zatem w kompetencji organu wykonawczego gminy jest ocenianie prawidłowości dokonywania podziałów nieruchomości z przepisami odrębnymi w postępowaniu administracyjnym, a nie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030) drogę pożarową należy doprowadzić do budynków, zawierających strefę pożarową, budynków średniowysokich, wysokich lub wysokościowych, budynków zawierających strefę pożarową produkcyjną lub magazynową oraz strefy pożarowej poza budynkiem obejmujących urządzenia technologiczne, plac składowy lub wiatę, budynków zawierających strefę pożarową produkcyjną lub magazynową oraz budynków niskich. Ponadto zgodnie z § 13 ust. 1 minimalna szerokość drogi pożarowej powinna wynosić co najmniej 4 m.

Powtarzanie regulacji ustawowych, bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy uchwały może prowadzić do odmiennej, czy wręcz sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji. Trzeba, bowiem liczyć się z tym, że powtórzony, czy zmodyfikowany przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go zamieszczono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy. W takim kontekście, zjawisko powtarzania i modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, należy uznać za niedopuszczalne.

Powyższe przepisy prawa określają, iż w miejscowym planie w zależności od potrzeb można określić minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek. Natomiast powyższa norma określająca przy wydzielaniu nowych działek wymogu utrzymania odległości zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapewnienie dostępu do drogi spełniającej wymogi drogi pożarowej nie znajduje odzwierciedlenia w katalogu niezbędnych elementów, które należy obligatoryjnie określić w projekcie miejscowego planu, zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu, co stanowi przekroczenie władztwa planistycznego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt kontrolowanej uchwały stwierdzić należy, iż nakazanie dla nowo wydzielanych działek oraz działek dla których dokonuje się korekty granic dostępu do drogi spełniającej wymogi drogi pożarowej, o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 5 m oraz zachowanie odległości pomiędzy nowymi granicami działek

a istniejącymi budynkami, wymaganymi przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego stanowi niedopuszczalność takiego działania organu realizującego delegację ustawową, które polega na powtarzaniu bądź modyfikacji wiążących go norm o charakterze powszechnie obowiązującym. Zdaniem tut. organu zapisy zawarte w § § 6 ust. 1 pkt 9 lit. a i b stanowią zmodyfikowane przepisy prawa zawarte w art. 94 ust.1, 96 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 12 ust. 1 i § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych

2) art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu w zw. z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenie zasad scaleń dla terenów o przeznaczeniu rolnym.

Zgodnie z art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami regulacje związane ze scalaniem i podziałem nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w miejscowych planach na cele inne niż rolne i leśne.

Natomiast w przedmiotowej uchwale ustalono w § 12 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz § 12 ust. 1 pkt 2 lit. b zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych w planie na cele rolnicze oraz szerokości frontu nowych działek tj. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową zagrodową, oznaczonych symbolem **MN, RM** oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z zabudową zagrodową oznaczone symbolem **MU, RM**.

Natomiast zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do terenów użytkowanych rolniczo zalicza się *tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem RM (pkt 3.2 tabeli)*.

Mając na względzie dyspozycję art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który wyklucza możliwość ustalania zasad scalania i podziału nieruchomości w stosunku do terenów rolniczych, należy uznać za wadliwe ww. przepisy przedmiotowej uchwały (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z 15 grudnia 2017 r. sygn. akt II SA/Wr 609/17), co stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania miejscowego planu i skutkować musi stwierdzeniem nieważności w ww. zakresie.

3) art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu w związku z § 3 ust. 1 § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030) oraz w zw. § 137 w związku z § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r.

w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” poprzez modyfikację przepisów aktów wyższego rzędu w przedmiotowej uchwale.

Przedmiotowa uchwała w § 11 ust. 10 w zasadach modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala obowiązek zapewnienia warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zapewnienie dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Natomiast warunki zaopatrzenia w wodę i zapewnienia dróg przeciwpożarowych określono w przepisach § 3 i § 12 Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 14 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 Nr 124, poz. 1030).

Zgodnie bowiem z § 3 ust. 1 powyższego rozporządzenia określono wymagania dot. zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla zdanego typu budynków i obiektów budowlanych

Ponadto § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych dla jednostek osadniczych została określona w tabeli nr 1 załącznika do rozporządzenia.

Natomiast zapisy przedmiotowej uchwały zawierają ogólną zmodyfikowaną normę, która nakazuje zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych stosowanie.

Odnosząc się natomiast do regulacji zawartej w § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. wskazać należy, iż regulują kwestię doprowadzenia drogi pożarowej umożliwiającą dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu budowlanego. Zgodnie powyższym przepisem drogę pożarową należy doprowadzić do budynków, zawierających strefę pożarową, budynków średniowysokich, wysokich lub wysokościowych, budynków zawierających strefę pożarową produkcyjną lub magazynową oraz strefy pożarowej poza budynkiem obejmujących urządzenia technologiczne, plac składowy lub wiatę, budynków zawierających strefę pożarową produkcyjną lub magazynową oraz budynków niskich.

Natomiast zapisy przedmiotowej uchwały w § 11 ust. 10 nakazują zapewnienie dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Powyższe nie jest tożsame z katalogiem budynków wymienionych w ww. rozporządzeniu. W ocenie tut. organu powyższe ustalenia kontrolowanej uchwały stanowią modyfikację przepisów prawa zawartych w § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Ponadto zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 620) to na właścicielu budynku, obiektu budowlanego, lub terenu leży obowiązek zapewnienia ich ochrony przeciwpożarowej.

Mając na względzie powyższe w ocenie tut. organu powyższe ustalenia kontrolowanej uchwały stanowią modyfikację przepisów prawa zawartych w § 3 i § 12 Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 14 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Zgodnie z § 137 w związku z § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (j.t. Dz. U. 2016 r. poz. 283), w uchwale nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych.

Powtarzanie regulacji ustawowych, bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy uchwały może prowadzić do odmiennej, czy wręcz sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji. Trzeba, bowiem liczyć się z tym, że powtórzony, czy zmodyfikowany przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go zamieszczono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy. W takim kontekście, zjawisko powtarzania i modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, należy uznać za niedopuszczalne.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt kontrolowanej uchwały stwierdzić należy, iż przesądzenie nakazie zapewnienia warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zapewnienie dróg pożarowych, regulują odrębne przepisy rozporządzenia.

Z istoty aktu prawa miejscowego wynika niedopuszczalność takiego działania organu realizującego delegację ustawową, które polega na powtarzaniu bądź modyfikacji wiążących go norm o charakterze powszechnie obowiązującym. Zdaniem tut. organu zapisy zawarte w § 11 ust. 10 uchwały stanowią powtórzone i zmodyfikowane przepisy prawa zawarte w § 5 ust. 1 i § 10 ust. 2 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, co **stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu.**

4) art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa uchwała zawiera ustalenie dopuszczające dla lokalizowanie budowli rolniczych, w tym silosów o maksymalnej wysokości 16 m w § 13 ust. 5 pkt 3 lit. j; § 13 ust. 6 pkt 3 lit. j; § 13 ust. 7 pkt 3 lit. j; § 13 ust. 8 pkt 3 lit. j; § 13 ust. 9 pkt 3 lit. i; § 13 ust. 18 pkt 2 lit. h; § 13 ust. 19 pkt 3 lit. f; § 13 ust. 20 pkt. 3 lit. f; § 13 ust. 21 pkt 3 lit. f; § 13 ust. 22 pkt 3 lit. f; § 13 ust. 23 pkt 3 lit. f; § 13 ust. 24 pkt 3 lit. f; § 13 ust. 25 pkt 3 lit. f; § 13 ust. 26 pkt 4 przedmiotowej uchwały.

Natomiast dla ww. terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXVII/194/2016 z dnia 29 listopada 2016 r.) określono,

iz wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m (tereny o symbolach 1MM i 2MM) oraz 15 m (teren o symbolu 2MU).

W ocenie tut. organu ustalenie w przedmiotowym planie wysokości większej, niż przyjęto w ww. studium uwarunkowań stanowi o naruszeniu ustaleń studiów, gdyż ustalenia planu wykraczają poza ramy kierunków rozwoju przeznaczonych w studium przewidzianych jako wysokość zabudowy na obszarach 1MM 2MM i 2 MU.

Podkreślenia wymaga fakt, iż zapisy ww. studium uwarunkowań określają wysokość zabudowy ogółem, bez podziału na budynki i budowle.

Natomiast zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu w miejscowym planie określa się obligatoryjnie zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu min. poprzez ustalenie wysokości zabudowy. Ponadto zawarty wymóg w § 4 pkt 4 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy standardu zapisywania ustaleń projektu tekstu planu miejscowego. Z powyższego przepisu wynika, iż ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników dotyczące zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Natomiast w ocenie tut. organu przyjęcie, iż wysokość zabudowy odnosi się wyłącznie do wysokości budynków jest błędne, bowiem zdefiniowanie "wysokości zabudowy" poprzez wykorzystanie do tego celu definicji "wysokości budynku", narusza wymieniony w powyższym przepisie wymóg określenia wysokości projektowanej zabudowy. Zatem mylnie jest branie pod uwagę tylko wysokości budynku, a nie innych obiektów budowlanych (por. wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2009 r. sygn II OSK 1549/08).

Mając na względzie powyższe wskazać należy, że organy gminy, działając w ramach władztwa planistycznego, nie dysponują pełną swobodą przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, albowiem są związane ustaleniami studium. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółwienie postanowień zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację czy wręcz całkowitą zmianę kierunków zagospodarowania zawartych w studium.

Podkreślić należy, iż *ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zatem plan zagospodarowania przestrzennego winien stanowić uszczegółwienie zapisów zawartych w studium, w efekcie czego nie może prowadzić do zmiany kierunków zagospodarowania objętych studium* (por. wyrok. WSA w Krakowie z 3 czerwca 2017 r., sygn. akt \ II SA/Kr 514/17).

W nawiązaniu do powyższego, w ocenie tut. organu doszło do istotnego naruszenia zasad sporządzania planu, gdyż ustalenie w przedmiotowym planie wysokości dla budowli rolniczych w tym silosów większej, niż dopuszczają to zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogówek co stanowi naruszenie ustaleń studium. Zatem przyjęcie w planie ustaleń sprzecznych z treścią studium stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzące do nieważności tego aktu (por. wyrok WSA w Opolu z 24 kwietnia 2018 r. sygn. akt II SA/Op 91/18).

5) Art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu w zw. § 40 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie (Dz. U z 2015 r. poz. 1422 ze zm.) poprzez ustalenie obowiązku zapewnienia miejsc wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców zabudowy wielorodzinnej w postaci placu zabaw

Przedmiotowa uchwała ustala w § 13 ust. 26 pkt 4 obowiązek zapewnienia miejsc wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców zabudowy wielorodzinnej w postaci placu zabaw dla dzieci, zieleni urządzonej.

Natomiast zgodnie z § 40 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie, w zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30% tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Powyższe zapisy rozporządzenia określają przypadki, kiedy należy przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dla osób niepełnosprawnych w przypadku zabudowy wielorodzinnej. Natomiast w kontrolowanej uchwale nałożono obowiązek zapewnienia miejsc wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców zabudowy wielorodzinnej w postaci placu zabaw dla dzieci.

Podkreślenia wymaga fakt, iż zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Zatem nie można uznać, iż na ww. terenie 1MN,MW,U co do zasady możliwe jest usytuowanie wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, gdyż ustalenia przedmiotowej uchwały ustalają jako przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w efekcie czego cały powyższy teren może zostać zabudowany budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi.

Jeszcze raz wskazać należy, iż powtarzanie regulacji ustawowych, bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy uchwały może prowadzić do odmiennej, czy wręcz sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji. Trzeba, bowiem liczyć się z tym, że powtórzony, czy zmodyfikowany przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go zamieszczono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy. W takim kontekście, zjawisko powtarzania i modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, należy uznać za niedopuszczalne.

Przypomnieć należy, iż zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub jej części.

O zakresie rozstrzygnięcia decyduje natomiast fakt, czy stwierdzone naruszenie praw będzie miało wpływ na całą uchwałę, czy będzie dotyczyło jedynie pojedynczych przepisów niezgodnych z aktami prawa wyższego rzędu, które to jednak naruszenia nie będą rzutować na całą uchwałę.

Organ nadzoru w przypadku stwierdzenia, że wadliwe są wyłącznie niektóre postanowienia i zapisy uchwały planistycznej, winien ograniczyć się do stwierdzenia nieważności badanej uchwały tylko w części odnoszącej się do tych nieprawidłowości. Warunkiem podjęcia takiego rozstrzygnięcia jest jednak ustalenie, że pozostała niewadliwa część uchwały może nadal funkcjonować w obrocie prawnym, a wyeliminowanie nieprawidłowych postanowień nie zaburzy spójności całego aktu, ani też nie spowoduje dezintegracji ustaleń planistycznych w pozostałym zakresie. Wojewoda Opolski nie znalazł podstaw do stwierdzenia nieważności ww. uchwały w pozostałym zakresie.

Organ nadzoru po analizie przedłożonej uchwały wraz z załącznikami stwierdza, iż ustalenie nakazu zapewnienia wymaganego przepisami odrębnymi, ustalenie zasad scaleń dla terenów o przeznaczeniu rolnym, modyfikację przepisów aktów wyższego rzędu, naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenie obowiązku zapewnienia miejsc wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców zabudowy wielorodzinnej stanowi **istotne naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego**, które w konsekwencji skutkować musi stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w wyżej wskazanej części.

Stwierdzenie nieważności w części uchwały nr VII/86/2019 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 15 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Głogówek, dla obszarów położonych w obrębach Głogówek, Winiary i Wielkie Oracze, pozostaje bez wpływu na pozostały zakres tejże uchwały.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, orzeczono jak na wstępie.

POUCZENIE

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Z up. Wojewody Opolskiego

Małgorzata Zagaja
Z-ca Dyrektora Wydziału
Infrastruktury i Nieruchomości

Pismo otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Głogówku (e-Puap)
2. a/a

Do wiadomości:

1. Burmistrz Głogówka (e-Puap)