Wrocław, 8 kwietnia 2019 r.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
NR NK-N.4131.57.5.2019.MC2

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506),

stwierdzam nieważność

§ 4. pkt 2 lit. b tiret drugie i trzecie uchwały nr V/33/2019 Rady Gminy Krośnice z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Bukowice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 260/10.

Uzasadnienie

Rada Gminy Krośnice na sesji w dniu 26 lutego 2019 r. podjęła uchwałę nr V/33/2019 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Bukowice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 260/10.

Przedmiotowa uchwała wraz z dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru w dniu 7 marca 2019 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie §4 pkt 2 lit. b tiret drugie i trzecie uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), polegającym na istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, poprzez brak określenia wskaźników w zakresie minimalnej liczby miejsc parkingowych na terenie oznaczonym symbolem MU dla dopuszczonej w planie funkcji usługowej.

Na wstępie podkreślić należy, że podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wskazał w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z jego treścią, 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 w części.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 ustawy, pozwoliła stwierdzić, że Rada Gminy Krośnice, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego.

Rada Gminy Krośnice, mocą przedmiotowej uchwały, w stosunku do terenu oznaczonego symbolem MU, dokonała ustalenia przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania i zabudowy. W §4 pkt 2 uchwały teren MU przeznaczono do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub w samodzielnych budynkach usługowych, w ramach których dopuszczono:

- w §4 pkt 2 lit. b tiret pierwsze: budynki zamieszkania zbiorowego związane z obsługą ruchu turystycznego (miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, takie jak: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko), wraz z niezbędnym zapleczem gastronomicznym;
- w §4 pkt 2 lit. b tiret drugie: usługi publiczne w zakresie administracji publicznej, bezpieczeństwa publicznego, łączności i obrotu przesyłkami, kultury, wychowania, oświaty i edukacji, opieki zdrowotnej i społecznej oraz sportu i rekreacji;

- w §4 pkt 2 lit. b tiret trzecie: usługi nieuciążliwe, niepowodujące konfliktów sąsiedztwa, o lokalnym charakterze, w tym: handel detaliczny (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi gastronomiczne (restauracje, bary i obiekty małej gastronomii), usługi edukacyjne i szkoleniowe, usługi finansowe, ubezpieczeniowe i pocztowe (oddziały bankowe, biura kredytowe i ubezpieczeniowe, agencje pocztowe i kurierskie, kantory walutowe), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), usługi najmu i pośrednictwa (wypożyczalnie, komisy, biura pośrednictwa pracy i obrotu nieruchomościami) usługi turystyki, sportu i rekreacji (biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych), usługi prawne i projektowe, usługi poligraficzne, naprawy urządzeń elektrycznych i elektronicznych, usługi szewskie, krawieckie i ślusarskie, placówki opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze (żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe) oraz pozostałe biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą, związków, stowarzyszeń i organizacji.

Jednym z obligatoryjnych elementów planu miejscowego, który należy uwzględnić na etapie dokonywania jego ustaleń, jest określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy 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. Uszczegółowienie elementów, które powinien zawierać plan miejscowy zawiera rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587). W §4 pkt 9 lit. c rozporządzenia wskazano, że ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Rada Gminy Krośnice, realizując powyższy obowiązek, w §10 ust. 2 pkt 4 uchwały przyjęła: „Określa się wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) na terenie MN - nie zachodzi potrzeba określenia - z uwagi na przeznaczenie terenu na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej;

b) na terenie MU:

- 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
- 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe lub na pokój gościnny,
- 1 stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk, lecz nie mniej niż jedno stanowisko.”.

Mając na uwadze powyższe organ nadzoru zwraca uwagę, że obowiązek wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, względem terenu MU, zrealizowano wyłącznie w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, w ramach której dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego związane z obsługą ruchu turystycznego (miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, takie jak: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko), wraz z niezbędnym zapleczem gastronomicznym.

Biorąc pod uwagę regulacje zawarte w ustawie i rozporządzeniu oraz zapisy uchwały należy stwierdzić, że Rada Gminy Krośnice nie określiła w uchwale ilości miejsc parkingowych w odniesieniu do wszystkich przeznaczeń, które mogą występować na terenie wyznaczonym w planie jako teren MU. Tym samym, w przypadku realizacji na terenie MU funkcji, o której mowa w §4 pkt 2 lit. b tiret drugie i trzecie uchwały, minimalna ilość miejsc parkingowych nie zostanie zapewniona.

Plan miejscowy jest narzędziem służącym do pogodzenia interesów obywateli, wspólnot samorządowych i państwa w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele i ustalenia zasad ich zagospodarowania. Zdaniem organu nadzoru, określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc

przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, należy do istotnych instrumentów kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie. Jak wynika z ustaleń przyjętych przez Radę Gminy Krośnice teren MU stanowić ma teren, którego przeznaczenie podstawowe, oprócz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, to ściśle wyodrębniona zabudowa usługowa. Ustalenia w przedmiocie liczby miejsc parkingowych na terenach o takim przeznaczeniu są tym bardziej istotne. Z tego względu brak powyższego elementu w planie miejscowym z zasady wprost narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy.

Organ nadzoru zwraca także uwagę, że obowiązek zawarcia w planie miejscowym zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy nie jest bezwzględny, gdyż musi podlegać dostosowaniu do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem. Jeżeli plan w ogóle nie przewiduje zabudowy na danym terenie, to oczywiście nie musi określać minimalnej liczby miejsc do parkowania. Plan miejscowy zawiera obligatoryjne ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, jeżeli na danym terenie istnieją okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń.

Tymczasem uchwała Rady Gminy Krośnice w §4 pkt 2 lit. b wprowadza ustalenia dla terenu o przeznaczeniu mieszkaniowym i usługowym. Należy zatem stwierdzić, że w analizowanym przypadku określenie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla każdej z przewidzianej w planie funkcji było obligatoryjne. Brak ustalenia wskazanego powyżej elementu w planie miejscowym traktować należy jako istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, uzasadniające stwierdzenie nieważności uchwały we wskazanym na wstępie zakresie.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Zgodnie z 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.

Wojewoda Dolnośląski

Paweł Hreniak