



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.)

stwierdzam nieważność

§ 7. pkt 1 lit. a we fragmencie: „utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, oraz” uchwały Nr XLII/362/2018 Rady Gminy Męcinka z dnia 27 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Męcinka.

Uzasadnienie

Na sesji dnia 27 sierpnia 2018 r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXX/236/2017 Rady Gminy Męcinka z dnia 12 czerwca 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Męcinka, Rada Gminy Męcinka podjęła uchwałę Nr **XLII/362/2018 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Męcinka**, zwaną dalej „uchwałą”.

Przedmiotowa uchwała została przedłożona Wojewodzie Dolnośląskiemu dnia 29 sierpnia 2018 r. za pośrednictwem Elektronicznej Platformy Usług Administracji Publicznej.

W toku badania legalności uchwały Organ Nadzoru stwierdził podjęcie § 7 pkt 1 lit. a we fragmencie: „*utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, oraz*” z istotnym naruszeniem art. 35 i art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w związku z § 4 pkt 10 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587 ze zm.), polegającym na braku określenia konkretnej daty bądź okresu, z upływem których postanowienia o tymczasowym zagospodarowaniu terenów przestaną obowiązywać oraz nie wskazaniu sposobu zagospodarowania tymczasowego terenów.

Na wstępie podkreślić należy, że podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia 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, spowodowała stwierdzenie, że Rada Gminy Męcinka, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego. Wskazać trzeba w tym miejscu, że zasady sporządzania dotyczą całego aktu obejmującego część graficzną i tekstową zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. Zawartość planu miejscowego określają art. 15 ust. 1 i art. 17 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiot określa art. 15 ust. 2 i 3, natomiast standardy dokumentacji planistycznej (materiały planistyczne, skalę opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardy oraz sposób dokumentowania prac planistycznych) określa art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydane na podstawie delegacji ustawowej zawartej w ust. 2 tego artykułu rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Podkreślić przy tym należy, że od dnia 18 listopada 2015 r. z mocy zmienionego art. 28 ust. 1 ustawy planistycznej nieważność powodują wyłącznie takie naruszenia zasad i trybu sporządzania planu miejscowego, które są istotne (do dnia zmiany art. 28 ust. 1 wadę nieważności powodowało każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, nawet nieistotne - art. 41 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Dz. U. poz. 1777).

W § 7 pkt 1 lit. a uchwały Rada Gminy postanowiła: „*Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym krajobrazu oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy: 1) dopuszcza się dla terenu wyznaczonego planem: a) utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, oraz zachowanie w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony*”.

Powyższy przepis uchwały dotyczy sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych przedmiotowym planem miejscowym. Zdaniem organu nadzoru rozpatrywany zapis we fragmencie: „*utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu*” jest sprzeczny z art. 35 i art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 4 pkt 10 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ nie określa konkretnej daty bądź okresu, z upływem których postanowienia o tymczasowym zagospodarowaniu terenów przestaną obowiązywać oraz nie wskazuje sposobu zagospodarowania tymczasowego terenów. W konsekwencji przepisem tym dopuszczono nie obwarowaną żadnymi ograniczeniami możliwość dalszego kontynuowania rozwoju istniejącego przeznaczenia terenu, dla którego ustalenia planu miejscowego nie określają zasad realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jak stanowi art. 35 ustawy, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy **do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem**, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Uszczegółowieniem tego przepisu jest § 4 pkt 10 rozporządzenia stanowiący, że ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, **w tym określenie terminu**, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane. Określając sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów organ stanowiący winien ściśle oznaczyć termin, do którego tego rodzaju postanowienia będą obowiązywać (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 24 stycznia 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 786/11).

Tymczasem z treści § 7 pkt 1 lit. a uchwały wynika, że dla całego obszaru objętego planem miejscowym istnieje nieograniczona żadnymi warunkami, w szczególności czasowymi, możliwość utrzymania dotychczasowej istniejącej zabudowy i dotychczasowego przeznaczenia terenu, co stoi w jawnej sprzeczności z normą art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten bowiem jednoznacznie wskazuje, że tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, jednak wyłącznie **do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem**. W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 7 lipca 2015 r., sygn. akt II SA/Wr 239/15) czytamy „(...) jeżeli w planie miejscowym nie zawarto postanowień określających wykorzystanie danych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, to wówczas z mocy ustawy (art. 35 u.p.z.p.) tereny te mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób. Tym samym brak zapisów planu w tej kwestii oznacza potwierdzenie – z mocy art. 35 u.p.z.p. – dotychczasowego użytkowania terenu. Natomiast w sytuacji, w której, w planie ustalony zostanie inny tymczasowy sposób wykorzystywania terenów niż dotychczasowy, konieczne jest również określenie terminu i sposobów takiego tymczasowego wykorzystania terenów (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 24 stycznia 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 787/11, CBOSA).”.

Jeśli zatem celem jest utrzymanie dotychczasowego wykorzystania terenów do czasu realizacji zapisów planu, to wszelkie zapisy w planie w tym przedmiocie są zbędne – zasada ta wynika wprost z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z kolei jeśli takie dotychczasowe wykorzystanie ma być dopuszczone na inny okres, to należy ten okres wskazać w planie. Jeśli zaś chodzi o sposób zagospodarowania odmienny niż dotychczasowy, to powinien on być w sposób konkretny wskazany w planie, oczywiście z określeniem okresu, na jaki jest dopuszczony.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić trzeba, że § 7 pkt 1 lit. a we fragmencie: „*utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu*” uchwały nie spełnia wymaganych ustawowo elementów określających nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane, co uzasadnia stwierdzenie jego nieważności.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego.

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