

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXIV/198/2016 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 26 sierpnia 2016 roku w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr IX/76/2015 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 26 czerwca 2015 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyrzyska.

Przedsiębiorstwo Budowlane „PBR” Spółka Akcyjna w Wyrzysku, działając przez pełnomocnika – Panią Martę Dudę – Głową, adwokata, zwane dalej Skarżącym, wezwało Radę Miejską w Wyrzysku do usunięcia naruszenia prawa dokonanego uchwałą nr IX/76/2015 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 26 czerwca 2015 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyrzyska. Powyższe wezwanie wpłynęło do sekretariatu Urzędu Miejskiego w Wyrzysku 8 sierpnia 2016 roku.

Zdaniem Skarżącego naruszenie prawa dotyczy przepisów § 19 pkt 8 ww. uchwały, a polega na przyjęciu ww. przepisów z naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego, co stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności ww. planu miejscowego w części obejmującej ww. przepisy, stosownie do przepisów art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym do 21 października 2010 roku (Dz. U. z 2013 r. poz. 717 z późn. zm.), w związku z przepisami art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), faktem przystąpienia do sporządzania ww. planu miejscowego uchwałą nr XLVI/403/10 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 28 września 2010 roku oraz faktem niezakończenia procedury sporządzania ww. planu przed dniem wejścia w życie ww. ustawy zmieniającej. W ocenie Skarżącej katalog obowiązkowych i fakultatywnych ustaleń planu miejscowego zawarty w przepisach art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wersji obowiązującej przed 21 października 2010 roku, mający zastosowanie do ww. planu miejscowego, nie obejmował możliwości ustalenia w planie miejscowym minimalnej wielkości działki budowlanej. Ma to być tożsame z tym, iż § 19 pkt 8 ww. uchwały jest niezgodny z prawem i w sposób niezgodny z prawem ogranicza prawa właściciela gruntu, na którym ustalenia te obowiązują.

Argumentacja Skarżącego jest błędna i oparta na przyjęciu pojedynczej zmiany ustawowej za istotną dla całości ustaleń złożonego przepisu prawa, jakim jest i był od samego początku art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prawdą jest,

że zgodnie z przepisami art. 1 pkt 4 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. (Dz. U. Nr 130, poz. 871) zmieniono brzmienie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wersja sprzed 21 października 2010 roku - Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ostatnia zmiana Dz. U. z 2010 r. Nr 155 poz. 1043), w ten sposób, iż:

- 1) zmieniono brzmienie ust. 2 pkt 6, doprecyzowując, że w planie ustala się *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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów*, z którego dotychczas wynikało, że w planie ustala się *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy*;
- 2) rozszerzono katalog fakultatywnych ustaleń planu o różne elementy, w tym *minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych*.

Zmiany te w istocie dotyczą planów, do sporządzania których przystąpiono po 21 października 2010 roku, a więc nie dotyczą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyrzyska, do sporządzania którego przystąpiono uchwałą nr XLVI/403/10 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 28 września 2010 roku.

Nie zmienia to jednak faktu, że stosując przepisy ustawy w wersji sprzed ww. zmian możliwe było określenie minimalnej powierzchni wydzielanych działek. Wskazuje na to brzmienie przepisów art. 15 ust. 2 pkt 6, rozszerzone o wymagania dotyczące ustaleń planu miejscowego wyrażone w §1 pkt 5 oraz §4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Rozporządzenie określało (i nadal określa, albowiem ustawowa delegacja zawarta w przepisach art. 16 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie została zmieniona, ani usunięta) wymagany zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej i graficznej, a w szczególności wymogi dotyczące standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny, zgodnie z §4 pkt 6 ww. rozporządzenia, 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. Należy zwrócić uwagę, że w ww. przepisie przed wyliczeniem pojawia się

zwrot „w szczególności”. Zwrot ten powoduje, że katalog wyliczonych po nim środków, sposobów itp. nie jest zamknięty. Innymi słowy nie wyklucza wprowadzenia do ustaleń planu minimalnej powierzchni działki, jako jednego z ustaleń / wskaźników kształtujących sposób zagospodarowania terenu (minimalna wielkość działki ma wpływ na możliwość zagospodarowania terenu). Ponadto skoro możliwość określenia minimalnych lub maksymalnych powierzchni działek dotyczyć ma działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, to analogicznie dotyczyć powinno to także działek uzyskiwanych w wyniku samego podziału nieruchomości (bez uprzedniego scalania).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyrzyska, stanowiący uchwałę nr IX/76/2015 Rady Miejskiej w Wyrzysku z 26 czerwca 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2015 r. poz. 4239), jest aktem prawa miejscowego, toteż zgodnie z przepisami art. 87 ust. 2 Konstytucji RP, na mocy delegacji zawartej w przepisach art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (stan sprzed 21 października 2010 roku - Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) z oraz art. 93 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (stan jw. - Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) daje podstawę prawną do ograniczenia prawa własności. Przytoczony wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie sygn. akt II OSK 1176/14 z dnia 27 sierpnia 2014 roku zapadł w odrębnej sprawie i nie stanowi podstawy prawnej pozwalającej na niestosowanie przez organ administracji publicznej przepisów prawa miejscowego. Stosując obowiązujące przepisy prawa organ nie może analizować poprawności i zasadności tych przepisów. Zmiany dokonane przepisami art. 1 pkt 4 lit. b tiret drugie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) polegające na dodaniu do przepisów art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pkt 7-10, w tym pkt 10 pozwalającego wprost na wprowadzenie do ustaleń planu określenia minimalnej powierzchni działki, nastąpiło łącznie ze zmianą dokonaną przepisami art. 1 pkt 1 lit. a ww. ustawy – polegającą na doprecyzowaniu przepisów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z dotychczasowego brzmienia tych przepisów wynikało, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo - między innymi - *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy*, natomiast zgodnie z ich nowym brzmieniem - *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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Powyższa zmiana brzmienia ww. przepisów w sposób istotny wykluczyła możliwość utożsamiania parametrów wielkościowych działek jako jednego z parametrów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (co jest logiczną konsekwencją faktu, że sama intensywność zabudowy działki, bez podania ograniczeń jej wielkości, nie zapewnia zawsze, szczególnie przy zróżnicowanych wielkościach działek, wystarczającego ograniczenia dowolności kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu).

Należy również zauważyć, że przepisów §19 pkt 8 ww. planu miejscowego nie zakwestionował organ nadzoru, w przeciwieństwie do przepisów §13 ust. 5, których część została unieważniona rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego znak KN.I.4131.1.295.2015.6 z 3 sierpnia 2015 roku.

Wobec powyższych argumentów żądanie Przedsiębiorstwa Budowlanego „PBR” S.A. zawarte w wezwaniu jest bezzasadne.

Przewodniczący Rady

Stefan Rymer