



## WOJEWODA OPOLSKI

IN.I.743.96.2017.AD

Opole, dnia 3 listopada 2017 r.

### Przewodniczący Rady Miasta Opola

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 28 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)

### stwierdzam

nieważność uchwały nr XLVIII/951/17 Rady Miasta Opola z dnia 28 września 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice II” w Opolu **w części tekstowej** dotyczącej:

- § 5 ust. 1 pkt 8 lit. a tiret trzeci, w zakresie słowa “tynkowane”;
- § 5 ust. 2 pkt 8 lit. a tiret trzeci, w zakresie słowa “tynkowane”;
- § 5 ust. 3 pkt 8 lit. a tiret trzeci, w zakresie słowa “tynkowane”;
- § 5 ust. 4 pkt 8 lit. a tiret trzeci, w zakresie słowa “tynkowane”;
- § 5 ust. 5 pkt 8 lit. a tiret trzeci, w zakresie słowa “tynkowane”;
- § 5 ust. 6 pkt 8 lit. a tiret trzeci, w zakresie słowa “tynkowane”;
- § 5 ust. 7 pkt 8 lit. a tiret pierwszy, w zakresie słowa “tynkowane”;
- § 5 ust. 8 pkt 8 lit. a tiret pierwszy, w zakresie słowa “tynkowane”;
- § 5 ust. 9 pkt 8 lit. a tiret pierwszy, w zakresie słowa “tynkowane”;
- § 5 ust. 10 pkt 8 lit. a tiret pierwszy, w zakresie słowa “tynkowane”.
- 

### UZASADNIENIE

Na sesji 28 września 2017 r. Rada Miasta Opola podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice II” w Opolu.

Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacja prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru 4 października 2017 r., w celu jej oceny pod kątem jej zgodności z przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru pismem z 30 października 2017 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) w związku z art. 91 ust. 5

ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zawiadomił Przewodniczącego Rady Miasta Opola o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego.

W dniu 2 listopada 2017 r. do tutejszego organu wpłynęły wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Miasta Opola (pismo z dnia 2 października 2017 r, znak BRM.6721.12.7.2016.AJ).

Tutejszy organ badając przedmiotową uchwałę stwierdził naruszenie **art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie ustaleń odnoszących się do materiałów wykańczających elewację.**

Przewodniczący Rady Miasta Opola tłumaczy, iż powyższe zapisy wynikają z wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo nr ZN.5150.22.2017.MO z dnia 23 marca 2017 r.), który stanowi jeden z warunków ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego i ładu przestrzennego.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z art. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Powyższa regulacja stanowi więc wyraz samodzielności władztwa planistycznego gminy, a zatem przesądza o tym, że to rada gminy jest organem ustawowo odpowiedzialnym za uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada gminy w zakresie posiadanej samodzielności planistycznej zobowiązana jest jednak przestrzegać ustalonych w powyższej ustawie zasad planowania oraz określonej ustawą procedury planistycznej. Ustalenia planu miejscowego mimo, że odnoszą się do abstrakcyjnego adresata, regulują status prawny konkretnych nieruchomości położonych na obszarze planu. Skutki prawne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są znaczące zarówno dla gminy, jak i właścicieli nieruchomości i inwestorów. Nadto, podkreślić należy normatywny charakter postanowień zawartych w planie, który stosownie do treści art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest aktem prawa miejscowego, a zatem zawiera przepisy o charakterze powszechnie obowiązującym (choć w wymiarze lokalnym).

Ponadto zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *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 oraz art. 15 ust. 3 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb: sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów. Ponadto § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury stanowi ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania 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 wskazać należy, iż ustalenia przedmiotowej uchwały w § 5 ust. 1-6, pkt 8 lit. a tiret trzeci oraz § 5 ust. 7-10 pkt 8 lit. a tiret pierwszy wprowadzają nakaz stosowania elewacji tynkowanej w stosunku do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną oraz usługową. Powyższe nakazy odnoszące się do zastosowania ściśle określonego materiału nie mieszczą się w ustawowo przyznanym narzędziach kształtowania zabudowy unormowanych w ww. przepisach prawa, gdyż przekraczają one zakres regulacji jakich rada gminy może dokonać w celu kształtowania zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Tut. organ podkreśla, iż w ramach ww. zakresu kształtowania przestrzeni ustawodawca nie przewidział możliwości regulowania rodzaju materiału z jakiego mają zostać pokryte obiekty.

Zdaniem tutejszego organu, wprowadzenie w przedstawionym planie obowiązku zastosowania określonych materiałów wykończeniowych stanowi **istotne naruszenia zasad** sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu, gdyż żaden przepis ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu nie upoważnia organu gminy do wprowadzenia lub wykluczenia danego materiału elewacyjnego w akcie prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i należy stwierdzić nieważność w tym zakresie.

Wojewoda Opolski podkreśla, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa powszechnie obowiązującego musi spełniać wysokie wymagania stawiane tej kategorii aktów normatywnych oraz odpowiadać standardom legalności. Ustawodawca przyjął w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że *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 prawa 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 po analizie przedłożonej uchwały wraz z załącznikami stwierdza, iż sprzeczne z prawem zapisy, które tracą moc **w części tekstowej** dotyczącej:

- § 5 ust. 1 pkt 8 lit. a tiret trzeci, w zakresie słowa “**tynkowane**”;
- § 5 ust. 2 pkt 8 lit. a tiret trzeci, w zakresie słowa “**tynkowane**”;
- § 5 ust. 3 pkt 8 lit. a tiret trzeci, w zakresie słowa “**tynkowane**”;
- § 5 ust. 4 pkt 8 lit. a tiret trzeci, w zakresie słowa “**tynkowane**”;
- § 5 ust. 5 pkt 8 lit. a tiret trzeci, w zakresie słowa “**tynkowane**”;
- § 5 ust. 6 pkt 8 lit. a tiret trzeci, w zakresie słowa “**tynkowane**”;
- § 5 ust. 7 pkt 8 lit. a tiret pierwszy, w zakresie słowa “**tynkowane**”;
- § 5 ust. 8 pkt 8 lit. a tiret pierwszy, w zakresie słowa “**tynkowane**”;
- § 5 ust. 9 pkt 8 lit. a tiret pierwszy, w zakresie słowa “**tynkowane**”;
- § 5 ust. 10 pkt 8 lit. a tiret pierwszy, w zakresie słowa “**tynkowane**”.

Wojewoda posiada jedynie uprawnienie do stwierdzenia nieważności przepisów uchwały niezgodnych z przepisami powszechnie obowiązującymi i nie może wydanym rozstrzygnięciem zmieniać ustaleń rady gminy.

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.

Stwierdzenie nieważności w części uchwały nr XLVIII/951/17 Rady Miasta Opola z dnia 28 września 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice II” w Opolu określonej przedmiotowym rozstrzygnięciem, 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 Kałuża-Swoboda*  
Dyrektor Wydziału  
Infrastruktury i Nieruchomości

Sprawę prowadzi:

Amadeusz Duchnik  
Starszy Inspektor  
Wydział Infrastruktury i Nieruchomości  
tel. 77 45 24 183

Pismo otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Miasta Opola (e-Puap)
2. a/a

Do wiadomości:

1. Prezydent Miasta Opola (e-Puap)