WOJEWODA OPOLSKI

Opole, 18 października 2023 r.

IN.VII.743.82.2023.AB

URZĄD MIEJSKI w Kluczborku KANCELARIA OGÓLNA wpł. dnia 19. 10. 2023 Nr rej. 8766/23 Podpis

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kluczborku

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 997 ze zm.) -

stwierdzam

częściową nieważność uchwały nr LXII/883/23 Rady Miejskiej w Kluczborku z 30 sierpnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ligota Dolna w następującym zakresie:

1. **terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U oraz odpowiadających im ustaleń w treści uchwały,**
2. **terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 13MN/U, 22MN/U oraz odpowiadających im ustaleń w treści uchwały,**
3. **terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 18MN, 19MN oraz odpowiadających im ustaleń w treści uchwały.**

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 30 sierpnia 2023 r. Rada Miejska w Kluczborku podjęła uchwałę nr LXII/883/23 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ligota Dolna.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Kluczborka przedstawił Wojewodzie Opolskiemu w dniu 18 września 2023 r. przedmiotową uchwałę z dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego

(Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), w związku z art. 91 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym, zawiadomił Przewodniczącego Rady Miejskiej o wszczęciu postępowania nadzorczego.

Analiza przedłożonej uchwały oraz dokumentacji prac planistycznych, a także złożonych wyjaśnień wykazała istotne naruszenie art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegające na niezachowaniu zgodności kontrolowanej uchwały ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Kluczbork" (uchwała nr LVII/821/23 Rady Miejskiej w Kluczborku z 29 marca 2023 r.).

Na stronach 179 - 180 Studium określono wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym minimalną intensywność zabudowy na terenach: mieszkaniowych jednorodzinnych, mieszkaniowych jednorodzinnych z obiektami usługowymi lub produkcyjnymi oraz usługowej. Dla wszystkich tych terenów ustalono minimalną intensywność zabudowy na poziomie **0,01**.

Kontrolowana uchwała ustala następującą wartość minimalnej intensywności zabudowy:

- na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach 1MN - 19MN: **0,1** (§16, pkt 3 lit. c),
- na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach 1MN/U – 22MN/U: **0,1** (§17, pkt 3 lit. c),
- na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U: **0,1** (§ 22, pkt 3 lit. b).

Uzasadnienie postawionego zarzutu należy rozpocząć od przywołania przepisów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu uchwalania kontrolowanej uchwały. Zgodnie z art. 1 ust. 2 tej ustawy, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. prawo własności. Art. 6 ust. 1 ustawy stanowi z kolei, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności. Oba przepisy uzasadniają udział, jaki zagwarantował ustawodawca społeczności lokalnej w tworzeniu gminnych dokumentów planistycznych. Udział ten polega na możliwości składania wniosków i uwag do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy oraz projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalona w studium miasta i Gminy Kluczbork polityka przestrzenna, w tym określone wartości wskaźników

urbanistycznych, stanowią konsensus, na który mieli wpływ mieszkańcy, i który powinien być uwzględniany przez władze gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r.

Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy służyć ma racjonalnemu wykorzystaniu działki budowlanej. W uproszczeniu wskaźnik ten określa minimalną, wymaganą powierzchnię nowej zabudowy na działce budowlanej. Wartość wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy nakłada na inwestora obowiązek zabudowania działki zabudową o określonej minimalnej powierzchni i liczbie kondygnacji (bo ich wypadkową jest intensywność zabudowy), w przeciwnym razie spotka się on z odmową organu administracji architektoniczno-budowlanej pomimo zgodności funkcji tej zabudowy z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym. Ustalenie minimalnej wartości omawianego wskaźnika na poziomie 0,01 (tak jak w studium gminy Kluczbork) mniej ogranicza zatem prawo własności, niż ustalenie tego wskaźnika na poziomie 10 krotnie większym, jak to uczyniono w kontrolowanej uchwale na wskazanych wyżej terenach. Przykładowo i w pewnym uproszczeniu można wskazać minimalną powierzchnię budynku, jaki należy zrealizować na działce budowlanej o powierzchni 1000 m^2:

- zgodnie z ustaleniami studium, t. j. przy minimalnej intensywności zabudowy **0,01** – minimalna powierzchnia budynku jednokondygnacyjnego powinna wynieść **10m^2**,
- zgodnie z ustaleniami kontrolowanej uchwały, t. j. przy minimalnej intensywności zabudowy **0,1** – minimalna powierzchnia budynku jednokondygnacyjnego powinna wynieść **100m^2.**

W przypadku minimalnej intensywności zabudowy za zgodne ze studium można by uznać ustalenie w planie jej wartości na poziomie niższym niż 0,01, bo nie ograniczałoby to prawa do zabudowy określonego w studium z udziałem zainteresowanych podmiotów. W ocenie tutejszego organu nałożenie na inwestorów obowiązku realizacji zabudowy o co najmniej dziesięciokrotnie większej intensywności, niż zostało to ustalone w studium – uznać należy za istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na ocenę stopnia naruszenia prawa wpływ miały także następujące okoliczności:

Pierwsza – zapisy studium zawarte na stronie 180 określające sposób interpretacji wskaźników: *„Podane wskaźniki należy traktować jako nieprzekraczalne i stosować dla zabudowy nowej i przekształcanej. Oznacza to, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można:*

- *ustalać dla nowej i przekształcanej zabudowy* ***mniejsze powierzchnie zabudowy i większe powierzchnie biologicznie czynne****, odpowiednio do miejscowych warunków i typu zabudowy,*
- ***dla zabudowy istniejącej stosować inne wskaźniki, dostosowane do stanu faktycznego****."*

Z przywołanego zapisu studium nie wynika możliwość zaostrzenia w planach miejscowych ograniczeń w zabudowie działki poprzez wzrost wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy. Dopuszczenie takie odnosi się wyłącznie do powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

Druga okoliczność to fakt, że zmianą studium, przyjętą uchwałą nr LVII/821/23 Rady Miejskiej w Kluczborku z 29 marca 2023 r., obniżono wymaganą minimalną intensywności zabudowy działki budowlanej z wartości 0,1 na 0,01, co świadczy o znaczeniu tego wskaźnika (i jego minimalnej wartości) dla polityki przestrzennej Gminy Kluczbork.

Objęte ingerencją nadzorczą tereny są prawie niezabudowane, w związku z czym nie można do nich zastosować odstępstwa, które studium przewiduje dla zabudowy istniejącej.

W związku z powyższym 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
Zastępca Dyrektora
Wydział Infrastruktury i Nieruchomości

Otrzymują:
1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Kluczborku 9ePuap)
2. A.a (EZD)