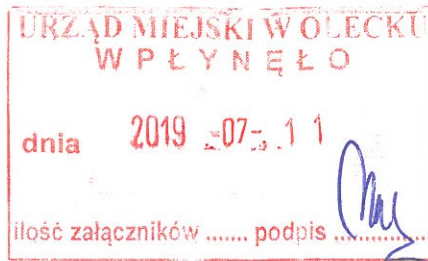


ORN. 0008. 7. 2019



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI
PN.4131.373.2019



Olsztyn, dnia 8 lipca 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

15632/19
Przewodniczący RM
H. Olecku

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** uchwały Nr ORN.0007.50.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gąski I”, w części:

- § 4 pkt 7,
- § 13 ust. 2 pkt 1 w zakresie sformułowania „budynku letniskowego lub”,
- § 14 ust. 2 pkt 3,
- § 15 ust. 2 pkt 1 w zakresie sformułowania „o minimum 7 pokojach i świadczeniem całodziennego wyżywienia”.

UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Olecku, działając na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gąski I”, zwany dalej planem.

Powyższa uchwała wraz z dokumentacją planistyczną została doręczona Wojewodzie Warmińsko-Mazurskiemu w dniu 7 czerwca 2019 r.

W ocenie organu nadzoru, przedmiotowy plan, w części wskazanej w sentencji niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, w sposób istotny narusza przepisy prawa.

W § 4 pkt 7 i pkt 8 planu, Rada Miejska wskazała, iż przez zabudowę letniskową, należy rozumieć zabudowę obiektami przeznaczonymi do wypoczynku w okresie letnim, a przez budynek rekreacji indywidualnej, budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Natomiast w § 13 ust. 2 pkt 1 planu, Rada Miejska ustalając zasady zagospodarowania terenu 1-6 ML – terenów zabudowy letniskowej, postanowiła,

że na terenie każdej działki dopuszcza się realizację jednego budynku w zabudowie wolno stojącej tj. budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej. Tymczasem przepisy § 3 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, definiują budynek rekreacji indywidualnej jako budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku, bez precyzowania tego okresu.

Przyjęte przez Radę Miejską w Olecku rozwiązanie - ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z definicją § 4 pkt 7 planu, a następnie dopuszczenie w ustaleniach szczegółowych lokalizacji zarówno budynków letniskowych (funkcjonujących tylko w okresie letnim) i budynków rekreacji indywidualnej, jest pozbawione podstawy prawnej, prowadzi bowiem do ustanowienia odrębnej, nieznannej przepisom ww. rozporządzenia, kategorii obiektu budowlanego – obiektu letniskowego.

W § 14 ust. 2 pkt 3 oraz § 15 ust. 2 pkt 1 planu, dotyczących ustalenia zasad zagospodarowania terenów o symbolach 1-5 MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz MP (teren zabudowy pensjonatowej), w których Rada postanowiła odpowiednio:

- w budynku mieszkalnym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o funkcji usługowej z zakresu usług nieuciążliwych niezakłócających funkcji mieszkaniowej, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku (§ 14 ust.2 pkt 3 tereny MN)
- lokalizację budynku przeznaczenia podstawowego o minimum 7 pokojach i świadczeniem całodziennego wyżywienia (§ 15 ust.2 pkt 1 teren MP).

W ocenie organu nadzoru, powyższe postanowienia planu w niedopuszczalny sposób modyfikują przepisy art. 3 pkt 2 a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz art. 36 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, stanowiących, iż przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, a przez pensjonaty - obiekty posiadające co najmniej 7 pokoi, świadczące dla swoich klientów całodziennie wyżywienie.

Należy wskazać, że jeżeli kwestie rozstrzygane ustaleniami planu, zostały już kompleksowo uregulowane w aktach wyższego rzędu, to określenie tejże materii w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w sposób odmienny należy pojmować jako modyfikację materii aktów wyższego rzędu. Regulowanie tych kwestii inaczej niż to uczynił ustawodawca stanowi naruszenie prawa, gdyż działanie to jest sprzeczne z przyjętą zasadą tworzenia aktów prawa miejscowego na podstawie i w granicach prawa. Powtórzenie regulacji ustawowych lub ich modyfikacja w akcie prawa miejscowego jest niedopuszczalne, gdyż trzeba się liczyć z tym, że powtórzony przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go powtórzono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy (vide: wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 21 września 2011 r. sygn. II SA/Wr 479/11 oraz wyrok NSA z dnia 14 października 1999 r. sygn. II SA/Wr 1179/98) .

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak we wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Olecku.
2. Burmistrz Olecka.

Z up. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego


Sławomir Sadowski
Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski