



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 14 grudnia 2015 r.

Poz. 4278

### ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.193.2015 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 10 grudnia 2015 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515), art. 2 pkt 12, art. 15 ust. 2 pkt 10, art. 27 i art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) oraz § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 163, poz. 1587).

#### **STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ**

uchwały Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 30 października 2015 r. Nr XV/192/2015 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 4/2012 terenu budownictwo usługowe w miejscowości Przedbórz.

#### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 30 października 2015 r. Rada Miejska w Kolbuszowej podjęła uchwałę Nr XV/192/2015 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 4/2012 terenu budownictwo usługowe w miejscowości Przedbórz. W trakcie badania legalności uchwały, organ nadzoru stwierdził, że uchwała narusza w sposób istotny przepisy art. 2 pkt 12, art. 15 ust. 2 pkt 10 w związku z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199) oraz § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do wymogów art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p., do zakresu obowiązkowych ustaleń planu należy określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, a na podstawie § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu mpzp, plan powinien określić układ komunikacyjny, jego parametry oraz klasyfikację ulic i innych szlaków komunikacyjnych. Ustalenia planu naruszają powyższe przepisy ustawy i rozporządzenia, gdyż brak jest rozwiązań układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem.

Przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XV/192/2015 z dnia 30 października 2015 r. objęte zostały tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), zabudowę usługową (U), wód powierzchniowych (WS) i zieleni urządzonej (ZP).

Wedle postanowień § 11 pkt 1 uchwały w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustalono, że obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie poprzez drogę oznaczoną symbolem KDW umożliwiającą dojazd, poprzez istniejące służebności drogowe, do drogi publicznej położonej poza północną granicą planu (działka nr ewid. 1130). Zauważa się w tym miejscu, że obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w żaden sposób nie ma zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej. Najbliższa droga publiczna granicząca z obszarem objętym planem zlokalizowana jest poza północną granicą planu (działka nr ewid. 1130) wynika to z załącznika graficznego do uchwały. Wprawdzie w dołączonej dokumentacji planistycznej znajduje się akt notarialny z 21.05.2008 r. wskazujący ustanowienie służebności gruntowej przez działkę nr ewid. 355/5,

jednak brak wypisu i wyrysów dla terenu objętego planem (oraz działek sąsiednich), nie pozwala na identyfikację przedmiotowego dojazdu.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono w Systemie Informacji Przestrzennej, że na terenie Gminy Kolbuszowa, nie występuje żadna działka o nr ewid. 355/5, o której wspomina ww. akt notarialny. W związku z powyższym należy uznać, iż brak jest powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym (drogami publicznymi), co narusza § 4 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Brak zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla terenów objętych w planie miejscowy jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) narusza zapisy art. 2 pkt 12 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym przez "działkę budowlaną" należy rozumieć "nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej (...) spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego". Z definicji powyższej wynika, że działka, która nie posiada wyżej określonych cech oraz nie posiada dostępu do drogi publicznej, nie może być działką budowlaną.

W rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy, dostęp do drogi publicznej może być zapewniony przez bezpośredni dostęp do tej drogi, albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności gruntowej. Ustalenie służebności gruntowej nie należy do zakresu ustaleń planu, określonego w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o p.z.p., jednakże jak już wykazano powyżej, na podstawie § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp, plan powinien określić układ komunikacyjny, jego parametry oraz klasyfikację ulic.

W związku z powyższym organ nadzoru stwierdził, że dla wskazanej powyżej jednostki terenowej, w której w skład wchodzi działki przeznaczone w planie na cele zabudowy mieszkaniowej nie wskazano zarówno na rysunku planu jak i w tekście planu układu komunikacyjnego, zapewniającego dostęp tych terenów do dróg publicznych.

Ponadto nie określono wszystkich niezbędnych linii zabudowy, nie wiadomo więc według jakich zasad będzie lokalizowana zabudowa; nadto na rysunku niniejszego planu wrysowano linię zabudowy do granicy obszaru objętego zmianą planu, co sugeruje możliwość zabudowy bezpośrednio przy tej granicy, niemniej jednak z ustaleń planu dla wyznaczonych terenów, nie wynika jednoznacznie takie ustalenie, co może powodować trudności w korzystaniu z ustaleń planu (§ 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

Nieprawidłowy jest zapis zawarty w § 18 uchwały, gdyż plan nie reguluje „*utrzymania (...) istniejących zadrzewień*”, sposoby zagospodarowania terenu muszą opierać się na przesłankach ustawowych, zawartych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednocześnie nadmieniam, iż w § 2 uchwały, nieprawidłowo odniesiono się do czterech załączników; załączniki opisane jako „nr 2” i „nr 3” mają takie samo brzmienie, co nie znajduje odzwierciedlenia w charakterze tych dokumentów.

Organ nadzoru badając przedłożoną dokumentację prac planistycznych do przedmiotowej uchwały stwierdził również, że zawiera ona pewne braki, a mianowicie brak jest:

1. Projektów planu miejscowego z poszczególnych etapów jego sporządzania.
2. Wykazu uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, o którym mowa w § 12 pkt 16 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Uzasadnienia do uchwały zgodnie z § 12 pkt 19 ww. Rozporządzenia.
4. Dowodów potwierdzających spełnienie przez autora projektu planu co najmniej jednego z warunków określonych w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dołączony do dokumentacji planistycznej wypis ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kolbuszowa, nie ma charakteru dokumentu tzn. kopia tekstu Studium nie jest potwierdzona za zgodność z oryginałem. Wątpliwości wynikają ponadto z braku

zgodności Studium znajdującego się w aktach z zamieszczonym dokumentem na stronie internetowej Gminy i Miasta Kolbuszowa, gdyż w Systemie Informacji Przestrzennej znajduje się Studium bez późniejszych zmian (m.in. bez zmiany dotyczącej przedmiotowej inwestycji, określonej w planie).

Powyższe uchybienie, poprzez nie zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla obszaru określonego w planie zagospodarowania przestrzennego symbole MN stanowi istotne naruszenie art. 2 pkt 12 i art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p i musiało skutkować wyeliminowaniem z obrotu prawnego uchwały Rady Miejskiej w Kolbuszowej.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul. Kraszewskiego 4 A w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

**z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO  
DYREKTOR GENERALNY URZĘDU**

**Janusz Olech**