



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 24 kwietnia 2025 r.

Poz. 2041

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P. II. 4131.2.113.2025 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 15 kwietnia 2025 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r., poz. 1465 ze zm.), art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.)

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Nr XVIII/110/2025 Rady Gminy Przemyśl z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w gminie Przemyśl”.

Uzasadnienie

W dniu 21 marca 2025r. Wojewoda Podkarpacki otrzymał uchwałę Rady Gminy Przemyśl Nr XVIII/110/2025 z dnia 12 marca 2025r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w gminie Przemyśl”.

W toku badania jej legalności organ nadzoru stwierdził, iż uchwała zawiera zapisy, które w znacznej liczbie przypadków wyszczególnionych niżej, w sposób istotny naruszają przepisy ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, wobec czego pismem z dnia 8 kwietnia 2025r. wszczął postępowanie zmierzające do stwierdzenia nieprawidłowości przedmiotowej uchwały.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, iż w procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rada gminy musi kierować się zasadami sporządzania planu miejscowego, określonymi w cyt. wyżej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 2003r., Nr 164, poz. 1587 ze zm.), a także uchwalony plan nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Naruszenie zaś zasad i trybu sporządzania planu skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały zgodnie z brzmieniem art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że brak jest zgodności ustaleń planu z kierunkami wyznaczonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przemyśl, gdyż tereny oznaczone w niniejszym planie symbolami 3.U/ZZ, 4.U/ZZ, 2U oraz fragment terenu 1.U przeznaczono pod tereny zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy usługowej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią z podstawowym przeznaczeniem pod usługi oświaty, natomiast tereny te znajdują się w wyznaczonym w Studium, terenie MNj, dla którego funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami podstawowymi nieuciążliwymi. Z definicji usług podstawowych, zawartej w § 2 pkt 5 uchwały, wynika, iż usługi oświaty nie zaliczają się do kategorii usług podstawowych. Zatem wytyczne Studium nie dopuszczają na wskazanym terenie usług oświaty.

Mając powyższe na uwadze, należy wskazać na niezgodność przeznaczenia ww. terenu z kierunkami wyznaczonymi w Studium, co stanowi naruszenie przepisów art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym przed 24 września 2023 r.

Brak jest spójności pomiędzy ustaleniami planu zawartymi w uchwale i na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do przedmiotowej uchwały, gdyż:

- 1) w § 16 ust. 2 uchwały ustalono, iż dla terenów oznaczonych symbolami 8-10.MN/ZZ obowiązują zasady kształtowania zabudowy zawarte w § 15 ust. 2 pkt 2, zgodnie z którymi ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogę, niemniej jednak na rysunku planu dla terenu oznaczonego symbolem 8.MN/ZZ odległość ta jest zmienna i wynosi od 6,0 do 7,0 m,
- 2) w § 15 ust. 4 pkt 5 uchwały ustalono obsługę komunikacyjną terenu o symbolu 5MN z drogi 1.KDW lub 3.KDW, natomiast z rysunku planu wynika, iż wskazany teren nie przylega do drogi oznaczonej symbolem 3.KDW,
- 3) w § 2 pkt 8 uchwały w definicji „strefy bezpośredniej ochrony ekspozycji” wskazano, iż należy przez to rozumieć strefę stanowiącą wydzielony pas terenu o szerokości 50m od granicy obiektu wpisanego do rejestru zabytków, zaś z rysunku planu wynika, iż szerokość tego pasa w granicach planu jest zmienna i wynosi od 28 do 50 m,
- 4) w § 2 pkt 6 i 7 uchwały w definicji „strefy technicznej dla napowietrznych linii energetycznych” oraz „strefy kontrolowanej dla gazociągu średniego ciśnienia” wskazano, iż ilekroć jest mowa o wskazanych strefach należy przez to rozumieć „wydzielony pas terenu”, tymczasem na rysunku planu nie wydzielono żadnych pasów, o których mowa w tekście uchwały. Podnieść należy także, iż definicja „strefy technicznej dla napowietrznych linii energetycznych” jest zbędna, gdyż w tekście uchwały pojęcie to nie zostało wykorzystane,
- 5) w § 12 uchwały wskazano, iż teren objęty planem położony jest w granicach obszaru górniczego „Przemysł-2”, natomiast w legendzie rysunku planu mowa jest o położeniu terenu w granicach obszaru i terenu górniczego „Przemysł-1”.

Powyższe stanowi naruszenie § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi iż: *„na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego”*.

Kolejno stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r., oraz § 4 pkt 9 cyt. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 6.MN, nie ustalono obsługi komunikacyjnej (§ 15 ust. 4 pkt 6 uchwały).

Niewłaściwe i wykraczające poza obowiązkowy i dopuszczalny zakres ustaleń planu miejscowego są również zapisy uchwały zawarte w:

- 1) § 11 ust. 6 pkt 2 lit. c uchwały wskazujące, iż: „wszelkie działania inwestycyjne w strefach kontrolowanych, wymagają uzgodnienia warunków ich wykonania i nadzoru właściwej Terenowej Jednostki PSG”,
- 2) § 11 ust. 5 pkt 1 uchwały ustalające zaopatrzenie w energię elektryczną „w zależności od warunków technicznych przyłączenia do sieci energetycznych”,
- 3) § 23 ust. 2 pkt 1 uchwały ustalające obowiązek oznakowania miejsc postojowych.

Należy wskazać ponadto na występującą niespójność w zapisach § 15 ust. 5 uchwały, gdzie mowa jest o ustaleniu zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, natomiast w pkt 5 wskazanego ustępu, wprowadzono ustalenia dla działek budowlanych powstałych w wyniku podziału. Są to dwie odrębne procedury, których nie należy ze sobą utożsamiać. Analogiczna uwaga dotyczy zapisów uchwały zawartych w § 17 ust. 5, § 18 ust. 3 oraz § 19 ust. 3. Ponadto w zakresie zapisów uchwały dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w § 18 ust. 3 uchwały nie ustalono parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału

nieruchomości, wymaganych przepisami § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Analogiczna uwaga dotyczy zapisów uchwały zawartych w § 20 ust. 3.

W § 22 ust. 1 uchwały niewłaściwie wskazano, iż tereny oznaczone symbolami 1.KDW – 4.KDW oraz 5.KDW/ZZ – 6.KDW/ZZ przeznaczono pod drogę wewnętrzną klasy dojazdowej, gdyż zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518 ze zm.) klasa drogi dojazdowej jest najniższą z klas dróg publicznych i zgodnie z § 12 wskazanego rozporządzenia, stanowi kategorię gminną, z kolei droga wewnętrzna, zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1212 ze zm.), stanowi drogę niezaliczoną do żadnej z kategorii dróg publicznych. Na marginesie podkreślić należy, iż w § 4 pkt 6 i 7 uchwały wskazano, że tereny oznaczone symbolem KDW i KDW/ZZ przeznacza się pod teren dróg wewnętrznych.

Następnie w § 13 uchwały na obszarze objętym planem, dopuszczono możliwość budowy nowych urządzeń związanych z eksploatacją i przesyłem gazu ziemnego, równocześnie jednak w granicach obszaru objętego niniejszym planem, nie wyznaczono terenów o przeznaczeniu dopuszczającym takie zagospodarowanie terenu.

Kolejno w § 17 ust. 2 pkt 2 lit. c uchwały dla terenów usług oświaty, oznaczonych symbolem 1.U i 2.U, ustalono wysokość budynków. Stosownie natomiast do art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023r., w planie miejscowym określa się obowiązkowo maksymalną wysokość zabudowy.

Zauważyć trzeba, że definicja „usług nieuciążliwych” zawarta w § 2 pkt 4 uchwały jest zbędna, gdyż w tekście uchwały pojęcie to nie zostało wykorzystane.

Ponadto w zakresie załącznika nr 3 do uchwały stanowiącego dane przestrzenne zauważa się, iż rysunek GeoTIFF nie został przycięty do granicy wektorowej planu.

Podnieść należy także, że w odniesieniu do dokumentacji prac planistycznych, w związku z położeniem obszaru planu w granicach złoża kopaliny gazu ziemnego o nazwie „Przemysł”, brak jest wystąpienia (oraz dowodu jego doręczenia) o zaopiniowanie projektu planu do Ministra Klimatu i Środowiska - właściwego organu administracji geologicznej, o którym mowa w art. 17 pkt 6 lit. a tiret czwarte ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym przed 24 września 2023 r. W związku z czym plan w uchwalonej formie przyjęty został bez uzyskania wszystkich wymaganych odpowiednich opinii.

Wskazać też należy, że brak jest projektu planu z etapu pierwszego opiniowania i uzgodnienia, do którego odnosi się opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z sierpnia 2023r., znak: WOOS.410.4.156.2023.AP.6. W dokumentacji prac planistycznych jest przedłożony projekt, opisany jako „Egz. do opiniowania i uzgodnień”, identyczny jak uchwalona uchwała, zatem brak jest projektu, który był w rzeczywistości uzgodniony i zaopiniowany z organami, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na wskazane wyżej istotne naruszenia zasad i trybu sporządzania planu, a co za tym idzie spełnienie przesłanki z art. 28 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego jest konieczne i uzasadnione.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul Kraszewskiego 4 A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dnia od daty jego otrzymania.

z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Magdalena Kryczka
Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru