



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 3 września 2025 r.

Poz. 3462

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.276.2025 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 29 sierpnia 2025 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r., poz. 1153), art. 28 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r., poz.1130 ze zm.)

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Nr XVIII/158/2025 Rady Miejskiej w Białowej z dnia 29 lipca 2025r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod urządzenia, obiekty dla rekreacji i wypoczynku oraz pod drobny handel i usługi w Białowej.

Uzasadnienie

W dniu 29 lipca 2025r. Rada Miejska w Białowej podjęła uchwałę Nr XVIII/158/2025 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod urządzenia, obiekty dla rekreacji i wypoczynku oraz pod drobny handel i usługi w Białowej. Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 1 sierpnia 2025r.

W wyniku przeprowadzenia analizy powyższego aktu stwierdzono, że postanowienie w §2 ust. 10 uchwały, wprowadzające zmianę do §4 obowiązującego planu, poprzez ustalenie dla terenu oznaczonego w części graficznej zmiany planu, symbolem 2U, minimalnej powierzchni działek budowlanych, wykracza poza obowiązkowy i dopuszczalny zakres ustaleń planu miejscowego, określony w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej p.z.p.

Stosownie do art. 15 ust. 3 pkt 10 p.z.p. w planie miejscowym dopuszczalne jest ustalenie minimalnej powierzchni jedynie dla nowo wydzielonych działek budowlanych. Plan miejscowy, nie może natomiast nakładać ograniczeń w zakresie obowiązującej minimalnej powierzchni na wszystkie działki budowlane. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 20 listopada 2024r. sygn. akt: IV SA/Po 713/24 wyjaśnił, że „przepis art. 15 ust. 3 pkt 10 u.p.z.p. uprawnia organ uchwałodawczy do określenia minimalnej powierzchni tylko nowo wydzielonych działek budowlanych, a nie już istniejących. Przepis ten winien być interpretowany ściśle. Wynika z niego, że: po pierwsze - rada gminy taką minimalną powierzchnię może określić; po drugie - określenie minimalnej powierzchni ma dotyczyć nowo wydzielonych (wydzielanych) działek. Z postanowień planu musi wyraźnie wynikać, iż chodzi o nowo wydzielane działki, a nie o jakiegokolwiek inne.”

W §2 ust. 10 badanej uchwały z dnia 29 lipca 2025r. zawarto zapis, w myśl którego §4 uchwały Nr XXXVIII/180/2017 Rady Miejskiej w Białowej z dnia 27 czerwca 2017r. otrzymuje brzmienie: „Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu oznaczonego w części graficznej symbolem 2U, o powierzchni 0,4470 ha:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych 0,03 ha; (...)”.

Przytoczonym powyżej uregulowaniem, wprowadzonym do zmienianego §4 uchwały określono zatem minimalną powierzchnię działek budowlanych, nie ustalając przy tym jednocześnie, że unormowanie to dotyczy wyłącznie nowo wydzielonych działek budowlanych. Tym samym, w zmienionym planie nałożono ograniczenia w zakresie minimalnej powierzchni działek na wszystkie działki budowlane, w tym już istniejące, co stanowi istotne naruszenie wyżej przytoczonego art. 15 ust. 3 pkt 10 p.z.p.

Stosownie do art. 15 ust.2 pkt 6 p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. W myśl natomiast przepisu §4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 sierpnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404), wydanego na podstawie art.16 ust.2 p.z.p., zwanego dalej rozporządzeniem, ustalenia części tekstowej projektu planu miejscowego formułuje się zgodnie z następującymi wymogami: (...)

7) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawierają:

- a) zasady, parametry i wskaźniki, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych,
- b) w zależności od potrzeb, ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 8 i 10 ustawy.

Z analizy badanej uchwały wynika, że dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego w zmianie planu symbolem 1US, nie ustalono minimalnej liczby miejsc do parkowania, związanej zarówno z podstawowym jak i uzupełniającym (usługi handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, kultury i rozrywki, biurowe i administracji) przeznaczeniem terenu. Podobnie, dla terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczonego w zmianie planu symbolem 1US-UK, nie ustalono minimalnej liczby miejsc do parkowania związanej z podstawowym przeznaczeniem przedmiotowego terenu. W zmienionym §6 pkt 7 obowiązującego planu, dla terenu 1US-UK, ustalono miejsca do parkowania wyłącznie dla obiektu przeznaczenia uzupełniającego.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 20 marca 2025r. sygn. akt: II SA/Wr 658/24 stwierdził, że „zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 p.z.p., minimalna liczba miejsc do parkowania powinna być określona dla wszystkich przeznaczeń terenu(...). Miejscowy plan określa ład przestrzenny, w ramach którego określone w nim przeznaczenia terenów muszą, m.in. zawierać obowiązkowo minimalną liczbę miejsc do parkowania. To miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, określający wymagania dla kształtowanego ładu przestrzennego, wyznacza zatem ogólne regulacje dla każdego inwestora, wiążąc przy tym na również mieszkańców terenu, jak i organy administracji, np. architektoniczno - budowlanej przy wydawaniu pozwoleń na budowę.” Wskazany wyżej brak ustalenia w zmienionym planie w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w odniesieniu do terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem 1US oraz terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczonego symbolem 1US-UK należy zatem ocenić jako istotne naruszenie art. 15 ust.2 pkt 6 p.z.p. i § 4 pkt 7 rozporządzenia.

Stosownie do art. 8h ust. 3 pkt 1 p.z.p. sposoby, miejsca i terminy prowadzenia konsultacji społecznych ustala się w sposób zapewniający udział możliwie szerokiego grona interesariuszy, w szczególności organizując konsultacje społeczne w formach, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 2, 3 i 5, po godzinach pracy. Z przytoczonej regulacji ustawy wprost zatem wynika, że konsultacje społeczne organizuje się po godzinach pracy. Informacje zawarte w ogłoszeniu i obwieszczeniu Burmistrza Błażowej o konsultacjach społecznych projektu zmiany planu, świadczą jednakże o tym, że konsultacje społeczne były prowadzone „w godzinach pracy Urzędu”, co stanowi w ocenie organu nadzoru naruszenie przywołanego art.8h ust. 3 pkt 1 p.z.p., i zasady partycypacji społecznej, obowiązującej w procedurze uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 28 ust.1 p.z.p. istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Wobec wskazanych

powyżej naruszeń przepisów dotyczących zasad i trybu sporządzania planu miejscowego należało zatem orzec, jak w sentencji rozstrzygnięcia.

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

z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Magdalena Kryczka
Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru