



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 6 października 2025 r.

Poz. 3775

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.305.2025 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 3 października 2025 r.

Na podstawie art. 85, art. 86 i art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153)

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Nr XX/211/2025 Rady Miejskiej Jasła z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Jasła dla obszaru „Jasło-Bieszczadzka 29”.

Uzasadnienie

Rada Miejska Jasła podjęła w dniu 26 sierpnia 2025 r. uchwałę Nr XX/211/2025 w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Jasła dla obszaru „Jasło-Bieszczadzka 29”. Przedmiotowa uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 3 września 2025 r. Przeprowadzona przez organ nadzoru analiza uchwały wykazała, że jej regulacje naruszają obowiązujące przepisy prawa. Z uwagi na treści zawarte w tej uchwale, organ nadzoru pismem z dnia 24 września 2025 r. zawiadomił o wszczęciu postępowania nadzorczego, informując o możliwości złożenia wyjaśnień. Burmistrz Miasta Jasła pismem z dnia 29 września 2025 r. przekazał wyjaśnienia i dokumenty w sprawie. W związku ze złożonym pismem przez Burmistrza Miasta Jasła, organ nadzoru uznał za wyjaśnione kwestie dotyczące kierunków wyznaczonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Jasła, natomiast w pozostałym zakresie podtrzymuje dotychczasowe stanowisko.

Mając na względzie powyższe, należy stwierdzić co następuje.

Na wstępie należy zauważyć, że wraz z wejściem w życie ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), tj. z dniem 24 września 2023 r. ustawodawca wprowadził nowy instrument prawny w zakresie lokalizacji inwestycji, w postaci zintegrowanego planu inwestycyjnego, który obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej i jako taki stanowi szczególną formę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepisy art. 37ea-37eg ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) regulują kwestie dotyczące zintegrowanego planu inwestycyjnego. Natomiast art. 37n w/w ustawy stanowi, iż zakresie nieuregulowanym przepisami art. 37ea-37m do zintegrowanego planu inwestycyjnego i miejscowego planu rewitalizacji stosuje się przepisy dotyczące planu miejscowego (ust. 1), a ilekroć w przepisach ustawy albo przepisach odrębnych jest mowa o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, planie miejscowym lub planach zagospodarowania przestrzennego, należy przez to rozumieć również zintegrowany plan inwestycyjny i miejscowy plan rewitalizacji (ust. 2).

W związku z powyższym, ocena legalności zintegrowanego planu inwestycyjnego dokonywana jest z uwzględnieniem art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do wskazanej normy, nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części powodują istotne naruszenie zasad sporządzania tego planu, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów

w tym zakresie. Regulacja ta wyznacza sposób kontroli uchwał planistycznych. Rozstrzygnięcie nadzorcze stwierdzające nieważność uchwały w sprawie w/w planu może być wydane w przypadku zaistnienia co najmniej jednej z podstaw nieważności wymienionych w tym przepisie.

Zatem przeprowadzona ocena zgodności z prawem zaskarżonej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 w zw. z art. 37n ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skutkowałą stwierdzeniem, że Rada Miejska Jasła, uchwalając zintegrowany plan inwestycyjny, naruszyła w sposób istotny następujące przepisy prawa.

Po pierwsze zdaniem organu nadzoru ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, poprzez brak minimalnych wskaźników parkowania dla usług publicznych, ośrodków zdrowia oraz szkół i przedszkoli, naruszają wytyczne Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Jasła, gdyż ustalone w planie przeznaczenie terenu usług, oznaczonego symbolem 1U, wyznacza możliwość realizacji w/w zabudowy, dla której Studium określa wytyczne w zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych, co nie zostało uwzględnione w ustaleniach planu. Przytoczone wyżej niezgodności stanowią istotne naruszenie przepisów art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 37n ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W myśl art. 15 ust. 1 tej ustawy plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej jak i części graficznej. Zgodnie z art. 20 ust. 1 zdanie drugie tej ustawy część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, a część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do tej uchwały. Odnosząc się do wyjaśnień Burmistrza Jasła z dnia 29 września 2025 r., dotyczących naruszenia wytycznych Studium w zakresie wskaźników parkowania, podkreślić trzeba, iż studium jest dokumentem uchwalanym przez radę gminy. To właśnie rada gminy dokonuje w treści studium podstawowych ustaleń w zakresie kształtowania polityki przestrzennej gminy, w szczególności określa kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenu oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania, jak również użytkowania terenów. Zatem to rada gminy sama decyduje o stopniu szczegółowości wytycznych studium. Studium jest aktem kierunkowym wskazującym na kierunki zagospodarowania przestrzennego o znacznym stopniu ogólności i nie wszystkie postanowienia planu muszą wykazywać zgodność z jego ustaleniami. Plan zistoty swej jest bowiem aktem znacznie bardziej szczegółowym. Niemniej jednak w sytuacji, gdy określone kwestie są w studium wyraźnie uregulowane, w sposób nie budzący żadnych wątpliwości interpretacyjnych, treść planu zagospodarowania przestrzennego musi, dla zapewnienia spójności ze studium, uwzględniać te zapisy (por. wyrok Naczelny Sąd Administracyjny z dnia 3 lipca 2014 r., sygn. II OSK 240/13). W niniejszym przypadku kwestie minimalnych wskaźników parkowania dla usług publicznych, ośrodków zdrowia oraz szkół i przedszkoli zostały wyraźnie uregulowane w Studium, co nie znalazło odzwierciedlenia w ustaleniach planu. Na marginesie podkreśla się, iż rolą organu nadzoru nie jest prognozowanie, ile zatrudnionych zostanie zadeklarowanych w budynku na etapie projektu budowlanego czy też ocena prawidłowego warsztatu projektowania architektonicznego, lecz zbadanie braku naruszenia przez plan, ustaleń Studium.

W ocenie organu nadzoru w § 13 ust. 1 pkt 6 przedmiotowej uchwały zawarte są ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej, w których znalazł się zapis, iż: „wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci (...)”, który wykracza poza dopuszczalny zakres ustaleń planu określony w art. 15 w zw. z art. 37n ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powyższe narusza także art. 20 ust. 1 w zw. z art. 37n ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje radę gminy, jako organ właściwy do uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego i to właśnie rada gminy jest organem właściwym do określania zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie istnieje przepis upoważniający do przeniesienia choćby części tej kompetencji na inny podmiot, zatem rada gminy nie może upoważniać kogokolwiek do decydowania o zasadach zagospodarowania terenu na etapie późniejszym niż uchwalenie planu miejscowego. Odnosząc się do wyjaśnień Burmistrza Miasta Jasła z dnia 29 września 2025 r., że wprowadzony zapis jest jedynie powieleniem przepisu powszechnie obowiązującego, zwrócić należy uwagę, iż stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 pkt 7 i 9 w zw. z art. 37n ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszelkie ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie winny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego. Nie chodzi przy tym o powtórzenie przepisu powszechnie obowiązującego w ramach ustaleń planistycznych, ale uwzględnienie go poprzez takie przyjęcie rozwiązań przestrzennych, które nie będzie naruszać przepisów odrębnych, w tym ustanowionych w nim zakazów i ograniczeń. Przedmiotowy plan, jako akt prawa miejscowego, winien zawierać w swojej treści przepisy prawa o charakterze nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, natomiast nie może uzależniać realizacji ustaleń planu od przyszłych uzgodnień oraz warunków ustalonych przez inne

instytucje. Zdaniem organu nadzoru nakładanie obowiązków w postaci konieczności uzyskania zgód (dokonania uzgodnień), uwzględnienia warunków i zasad ustalonych przez określone podmioty, stanowi wykroczenie poza kompetencje przyznaną mocą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (por. wyrok NSA z dnia 6 kwietnia 2011 r., sygn. akt II OSK 124/11).

Kolejno w § 13 ust. 4 pkt 2 badanej uchwały, ustalono możliwość budowy nowych gazociągów wysokiego ciśnienia, niemniej jednak nie określono konkretnej lokalizacji tych gazociągów, co narusza art. 15 ust. 2 pkt 9 i 10 w zw. z art. 37n ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż możliwość budowy nowych gazociągów wysokiego ciśnienia jest równoznaczna z możliwością wprowadzenia, poprzez działania faktyczne, niedopuszczalnych zmian w ustaleniach zintegrowanego planu inwestycyjnego. Lokalizowanie gazociągu wysokiego ciśnienia, w ocenie organu nadzoru, wiąże się z koniecznością dokonywania nowych ustaleń w drodze planu. Jeżeli zatem rada gminy nie określiła w sposób jednoznaczny lokalizacji i przebiegu sieci infrastruktury mimo, że dopuszczono ich budowę, to zapisy te powodują, że wymienione sieci infrastruktury mogą być poprowadzone w sposób dowolny, określony wyłącznie przez inwestora, a zatem z pominięciem procedury uchwalania planu.

Ustosunkowując się do złożonych wyjaśnień Burmistrza Miasta Jasła należy zauważyć, że w treści kwestionowanych zapisów uchwały dopuszczona została wprost możliwość budowy nowych gazociągów wysokiego ciśnienia, bez wskazania konkretnego miejsca przebiegu tych gazociągów, co w rezultacie dopuszcza zupełną dowolność w poprowadzeniu wskazanej sieci infrastruktury i nie jest też zrozumiałe, kto w tym zakresie będzie podejmował decyzję. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 22 października 2019 r. sygn. akt II SA/Wr 427/19 „tego rodzaju regulacje – stwarzające pole do dowolnej interpretacji i cedujące kompetencje prawodawcy lokalnego na nieznanego podmiot – nie pozwalają na jednoznaczne ustalenie lokalizacji i przebiegu sieci i urządzeń. Wobec powyższego, doszło do naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 9 i 10 ustawy. Brak precyzyjnej regulacji skutkuje konsekwencjami dla inwestorów podczas prac inwestycyjnych, zagospodarowania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót w zakresie zabudowy istniejącej. Należy także zwrócić uwagę na prezentowane w orzecznictwie stanowisko, że jeżeli plan miejscowy dopuszcza jakąkolwiek lokalizację inwestycji celu publicznego – a taką stanowi budowa (obejmująca także rozbudowę) linii służących do przesyłu energii elektrycznej (również o znaczeniu lokalnym) gazu, czy linii telekomunikacyjnych – to zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy w planie miejscowym musi być uszczegółowione jej rozmieszczenie. Wymóg ten konkretyzuje przepis art. 15 ust. 3 pkt 4a i 4b, który nakazuje – w zależności od potrzeb – określenie w planie miejscowym terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego lokalnych i ponadlokalnych. Jeżeli zatem rada gminy nie określiła w sposób jednoznaczny lokalizacji i przebiegu sieci infrastruktury mimo, że dopuszczono ich budowę (która zgodnie z prawem budowlanym obejmuje wszak także rozbudowę), to zapisy te powodują, że wymienione sieci infrastruktury mogą być poprowadzone w sposób dowolny, określony wyłącznie przez inwestora, a zatem z pominięciem procedury uchwalania planu miejscowego. Takiego działania nie można pogodzić z konstytucyjną zasadą demokratycznego państwa prawa i działania organów administracji publicznej na podstawie prawa i w jego granicach.”

Organ nadzoru stwierdza, że niewłaściwe, wykraczające poza obowiązkowy i dopuszczalny zakres ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego, określony w art. 15 w zw. z art. 37n ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są m.in.:

- a) ustalenia § 13 ust. 3 pkt 3 analizowanej uchwały określające do czego mają być wykorzystywane wody opadowe,
- b) zapisy nakazujące wykonywanie pewnego rodzaju czynności np. zapisy zawarte w § 10 pkt 1 i 2 badanej uchwały, nakazujące wyposażenie przestrzeni publicznych w oświetlenie oraz sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia w tym: nawierzchni, oświetlenia, zapis zawarty w § 9 pkt 2 tej uchwały, dopuszczający „rekompozycję zieleni”, zapis zawarty w § 10 pkt 4 w/w uchwały, dopuszczający „iluminację zespołów zabudowy i zespołów zieleni”, zapis zawarty w § 8 ust. 4 pkt 2 w/w uchwały, zakazujący nadsypywania terenu, zapis zawarty w § 8 ust. 3 w/w uchwały, nakazujący stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt czy też zapisy zawarte w § 14 ust. 5 analizowanej uchwały, nakazujące zapewnienie rozwiązań technicznych dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami oraz rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów.

Jednocześnie w związku wyjaśnieniami Burmistrza Miasta Jasła zawartymi w piśmie z dnia 29 września 2025 r., trzeba wskazać, iż zakres obowiązkowych i fakultatywnych ustaleń planu określa w art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 37n ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Treść zintegrowanego planu inwestycyjnego, który jest aktem prawa miejscowego jest więc ograniczona w/w przepisami. Istotnym naruszeniem zasad sporządzania w/w planu jest uregulowanie w nim materii, co do unormowania której rada nie miała upoważnienia. Zatem nie sposób uznać za prawidłowe w/w zapisy, w tym m.in. określające do czego mają być wykorzystywane wody opadowe, nakazujące wyposażenie terenu w oświetlenie czy też przebudowę i remont nawierzchni i oświetlenia za przeznaczenie lub zasadę zagospodarowania terenu. W ocenie organu nadzoru powyższe unormowania wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń przedmiotowego planu określony przez prawodawcę.

Z kolei stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- a) brak jest ustalenia parametrów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę i gaz, co stanowi naruszenie § 4 pkt 11 lit. a w/w rozporządzenia,
- b) brak jest spójności pomiędzy ustaleniami planu, a częścią graficzną planu, gdyż:
- w § 18 ust. 3 pkt 1 badanej uchwały, ustalono szerokość drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD, w liniach rozgraniczających na poziomie 8 m, z miejscowymi poszerzeniami do 10m, natomiast z części graficznej, wynika, że szerokość ta wynosi maksymalnie do ok. 13 m,
 - w § 5 ust. 1 pkt 5 przedmiotowej uchwały, wskazano, iż „strefa ograniczeń w zabudowie” jest elementem stanowiącym ustalenie planu, co potwierdzają zapisy zawarte w § 17 ust. 3 pkt 9 w/w uchwały, niemniej jednak na załączniku graficznym, strefę ograniczeń w zabudowie, oznaczono jako element informacyjny, niestanowiący ustaleń planu, co z kolei potwierdza zapis zawarty w § 5 ust. 2 pkt 3 tej uchwały.

Powyższe narusza § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi, iż część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego. Jednocześnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Zgodnie z art. 20 ust. 1 zdanie drugie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Odnosząc się do stanowiska Burmistrza Miasta Jasła przedstawionego w piśmie z dnia 29 września 2025 r. trzeba zauważyć, że treść przytoczonych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie – z uwzględnieniem zarówno części graficznej, jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową, a częścią graficzną planu.

Organ nadzoru wskazuje, że stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 10 w zw. z art. 37n ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 11 lit. a rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w analizowanej uchwale nie ustalono zasad odprowadzania ścieków. Jedynie w § 8 ust. 1 uchwały, w zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawarto ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków komunalnych wyłącznie w odniesieniu do „nowych inwestycji”. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 w zw. z art. 37n ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zintegrowanym planie inwestycyjnym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W myśl § 4 pkt 11 lit. a rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia części tekstowej projektu planu miejscowego formułuje się zgodnie z następującymi wymogami: ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierają określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych.

Odnosząc się do wyjaśnień Burmistrza Miasta Jasła z dnia 29 września 2025 r. w zakresie braku ustalenia parametrów sieci infrastruktury technicznej, podkreślić trzeba, iż w ocenie organu nadzoru samo dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach wyznaczonych w planie,

nie jest równoznaczne z ustaleniem parametrów, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, zgodnie z § 4 pkt 11 przedmiotowego rozporządzenia, oprócz parametrów sieci infrastruktury technicznej, analizowany plan winien również określać układ sieci infrastruktury technicznej oraz ich powiązanie z układem zewnętrznym. W związku z tym, zdaniem organu nadzoru brak ustalenia zasad odprowadzania ścieków nie wypełnia w/w wymogów.

Powyżej opisane nieprawidłowości w zakresie treści badanej uchwały należy zaliczyć do kategorii istotnych naruszeń prawa, które powodują jej nieważność zgodnie z art. 28 w zw. z art. 37n ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto przeprowadzona przez organ nadzoru analiza przedmiotowej uchwały wykazała następujące naruszenia prawa, które nie mają charakteru istotnego w rozumieniu w/w przepisów prawa.

Organ nadzoru wskazuje, że stosownie do art. 37ea ust. 2 w związku z art. 2 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zapisów niniejszej uchwały jak i przedłożonej dokumentacji prac planistycznych, nie wynika w sposób jednoznaczny, aby inwestycja uzupełniająca w sposób ścisły służyła obsłudze inwestycji głównej. Zgodnie z art. 2 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja uzupełniająca to inwestycja w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy m.in. dróg publicznych – *o ile służy obsłudze inwestycji głównej*. Tymczasem inwestycja uzupełniająca położona jest w znacznej odległości od inwestycji głównej i z przedłożonych materiałów nie wynika, że służy inwestycji głównej.

W § 14 ust. 2 analizowanej uchwały zawarto zapis, iż „*Rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego obejmie przebudowę istniejącej ul. Jagodowej do parametrów drogi publicznej w terenie 1KDD.*”, niemniej jednak podkreśla się, iż pojęcia rozbudowy i przebudowy nie są ze sobą tożsame. Z przebudową drogi mamy do czynienia wówczas, gdy wykonywane są roboty budowlane niewymagające zmiany granic pasa drogowego (art. 4 pkt 18 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, Dz. U. z 2025 r. poz. 889), natomiast w przypadku zmiany granic pasa drogowego mamy już do czynienia z rozbudową drogi art. 4 pkt 17 ustawy o drogach publicznych). W związku z powyższym, wskazane zapisy planu budzą wątpliwości interpretacyjne, czy mamy do czynienia z rozbudową czy przebudową ul. Jagodowej, co może budzić trudności na etapie stosowania ustaleń planu.

W § 14 ust. 6 pkt 3 badanej uchwały, znajduje się wskazanie, iż miejsca parkingowe (postojowe) nakazuje się lokalizować i bilansować w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu „*do decyzji administracyjnej lub zgłoszeniem*” – jednak zdaniem organu nadzoru plan, jako akt prawa miejscowego ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu a nie odnosi się do wydawanych decyzji administracyjnych czy też przedsięwzięć budowlanych realizowanych w oparciu o zgłoszenie.

W § 13 ust. 1 pkt 3 przedmiotowej uchwały, zawarto nakaz lokalizacji sieci i urządzeń technicznych nie wyznaczonych w części graficznej planu, a niezbędnych dla obsługi terenów, w liniach rozgraniczających dróg, niemniej jednak podkreśla się, iż w ramach terenu inwestycji głównej, brak jest wyznaczonych dróg. Jedynie, dla terenu zieleni, oznaczonego symbolem 1Z, ustalono jako przeznaczenie uzupełniające teren komunikacji drogowej wewnętrznej (które może nie zostać w ogóle zrealizowane), co nie gwarantuje spełnienia nakazu zawartego w jej § 13 ust. 1 pkt 3.

Odnosząc się do § 7 ust. 1 badanej uchwały organ nadzoru wskazuje, że mowa jest w tym zapisie o „liniach zabudowy”. Niemniej jednak nie doprecyzowano, czy chodzi o nieprzekraczalne czy obowiązujące linie zabudowy, co może budzić trudności interpretacyjne na etapie stosowania ustaleń planu.

Ponadto według organu nadzoru część zapisów analizowanej uchwały budzi wątpliwości interpretacyjne i będzie budziło trudności na etapie stosowania ustaleń planu, np. zapisy w brzmieniu: „zakaz stosowania agresywnej kolorystyki” (§ 7 ust. 6 pkt 2), „w uzasadnionych względami technicznymi wypadkach” (§ 13 ust. 1 pkt 3), „zastosowanie najlepszej dostępnej techniki” (§ 13 ust. 5 pkt 1), gdyż nie wiadomo w jaki sposób należy je stosować.

W ocenie organu nadzoru niezrozumiałe jest podkreślenie, w § 17 ust. 2 badanej uchwały, jednego z wielu ustalonych na przedmiotowym terenie przeznaczenia terenu, tj. usług gastronomicznych, które mieszczą się w ramach ustalonego podstawowego przeznaczenia przedmiotowego terenu. Ponadto, w ust. 4 pkt 7 lit. d w/w § 17 przedmiotowej uchwały, dopuszczono w ramach terenu 1U, lokalizację terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, które również mieszczą się w ramach podstawowego przeznaczenia niniejszego

terenu. Analogicznie uwaga odnosi się do ustaleń zawartych w § 19 ust. 2 przedmiotowej uchwały. Natomiast zapisy np. § 12 i § 14 ust. 3 są niezgodne z § 143 w zw. z § 11 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r., poz. 283), gdyż zawierają informacje o braku ustaleń.

W § 2 ust. 2 analizowanej uchwały niewłaściwie, jako integralne części niniejszej uchwały, wskazane zostało rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego. Stosownie do art. 15 ust. 1 w zw. z art. 37n ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza zintegrowany projekt planu inwestycyjnego, zawierający część tekstową i graficzną. W związku z powyższym, oba te elementy stanowią integralne, równorzędne części planu. Wskazane rozstrzygnięcie stanowi wypełnienie dyspozycji art. 20 ust. 1 ww. ustawy, nie jest natomiast nierozzerwalnym elementem planu, równorzędnym z częścią tekstową i graficzną.

W zakresie załącznika nr 3 do uchwały, stanowiącego dane przestrzenne, organ nadzoru wskazuje, że:

- c) dane w pliku zawierają błędy, które ujawniają się przy walidacji pliku („Dane w pliku są niezgodne ze schematem aplikacyjnym lub specyfikacją danych”),
- d) brak jest podpisu danych przestrzennych. Zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.) : „Dane przestrzenne dla każdego aktu planowania przestrzennego, w postaci dokumentu elektronicznego GML, podpisywane są kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym.”.

Uzasadnienie do analizowanej uchwały nie zawiera wszystkich wymaganych art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Elementów. Organ nadzoru wskazuje, że brak jest przedstawienia zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawie wraz z datą uchwały rady gminy zgodnie z jej art. 32 ust. 2 oraz sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Ponadto, w przedmiotowym uzasadnieniu, zawarto błędną informację, iż obszar objęty niniejszym planem, znajduje się w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Jasła, w strefie AG – Strefie aktywności gospodarczej, gdyż przedmiotowa strefa obejmuje kompleksy przemysłowo-usługowe w obrębach: Gamrat, Niegłowice, *Brzyszki II*, Dzielnica Magazynowo-Przemysłowa i Warzyce. Tymczasem, obszar ZPI położony jest w obrębie *Brzyszki I*, który to obręb objęty jest w Studium, Strefą mieszkaniową ekstensywną - IIM.

W zakresie dokumentacji prac planistycznych, organ nadzoru wskazuje, iż:

- 1) stosownie do art. 52 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, brak jest dowodu udostępnienia, wniosku o uchwalenie niniejszego planu, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w siedzibie Urzędu, w terminie 3 dni od dnia otrzymania tego wniosku.

Ponadto, stosownie do ww. przepisu, wójt, burmistrz albo prezydent miasta ogłasza o udostępnieniu tego wniosku w BIP i w siedzibie urzędu oraz o jego przekazaniu radzie, w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku. Tymczasem z dokumentacji prac planistycznych, wynika, iż w ogłoszeniu z dnia 22 kwietnia 2024 r. Burmistrz ogłosił jedynie o przekazaniu wniosku Radzie Miejskiej Jasła, pomijając kwestię udostępnienia wniosku w BIP oraz siedzibie Urzędu. Co więcej, nie zachowano terminu 3 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku, gdyż przedmiotowy wniosek wpłynął do Urzędu 16 kwietnia 2024 r.;

- 2) stosownie do art. 37ec ust. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w terminie 14 dni od dnia zakończenia opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych wójt, burmistrz albo prezydent miasta wprowadza zmiany do projektu ZPI wynikające z uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień i przeprowadzonych konsultacji. Tymczasem, z dokumentacji prac planistycznych wynika, iż wszystkie w/w czynności zostały przeprowadzone w okresie sierpień-wrzesień 2024 r., natomiast skorygowany projekt, inwestor przekazał Burmistrzowi Miasta Jasła w dniu 6 maja 2025 r. Na marginesie podkreśla się, iż stosownie do art. 37ec ust. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiany do projektu ZPI wprowadza wójt, burmistrz albo prezydent miasta;

3) brak jest uzasadnienia oraz podsumowania, o których mowa w art. 42 i art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2018 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Reasumując, skoro zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to zakres kontroli ze strony organu nadzoru wynika wprost z dyspozycji art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten ustanawia dwie przesłanki zgodności z prawem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: materialnoprawną – uwzględnienie zasad sporządzania planu; formalnoprawną – zachowanie procedury sporządzania planu oraz właściwości organów w tym zakresie (por. wyrok NSA z dnia 11 września 2008 r., sygn. akt II OSK 215/08). Wskazanie w powyższym przepisie podstaw nieważności uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzi do wniosku, że przepis ten stanowi *lex specialis* wobec art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. Oznacza to, że rozstrzygnięcia nadzorcze wojewody albo orzeczenie sądu administracyjnego stwierdzające nieważność uchwały w zintegrowanym planu inwestycyjnym są wydawane w przypadku zajścia co najmniej jednej z podstaw nieważności wymienionych w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności uchwały Nr XX/211/2025 Rady Miejskiej Jasła jest uzasadnione.

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

z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Magdalena Kryczka
Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru