



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 8 stycznia 2025 r.

Poz. 166

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P- II. 4131.2.480.2024 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 7 stycznia 2025 r.

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

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Nr VIII/81/2024 Rady Miejskiej w Mielcu z dnia 29 listopada 2024r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Smoczka D w Mielcu.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 29 listopada 2023r. Rada Miejska w Mielcu podjęła uchwałę Nr VIII/81/2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Smoczka D w Mielcu.

W podstawie prawnej przedmiotowej uchwały powołano art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na wstępie należy zaznaczyć, iż w procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rada gminy musi kierować się zasadami sporządzania planu miejscowego, określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 2021r., poz. 2404 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.

Dokonując oceny przedmiotowej uchwały pod kątem jej zgodności z prawem organ nadzoru stwierdził, że część zapisów uchwały w sposób istotny narusza ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Mielca, w zakresie jak poniżej:

- 1) ustalenia w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod zabudowę budynkami usług handlu oraz dopuszczenia lokalizacji funkcji biurowej i hotelowej (tereny oznaczone symbolami U.1-U.4). Teren U.3 i U.4 znajdują się w terenie 1.MW/U/ZP, teren U.2 w terenie 3.MW/U/ZP w Studium, a teren U.1 w terenie 2.MN w Studium. Dla terenów 1.MW/U/ZP oraz 3.MW/U/ZP w Studium Miasta Mielca dopuszczono: „zagospodarowanie do 40 % każdego obszaru pod zabudowę usługową, jako usługi zlokalizowane na jednej działce budowlanej lub na samodzielnych działkach, jako uzupełnienie potrzeb zabudowy mieszkaniowej oraz zagospodarowanie części lub całości terenu pod usługi publiczne”. Natomiast dla terenu 2.MN w Studium dopuszczono jedynie: „zagospodarowanie do 40 % każdego obszaru pod zabudowę usługową, jako usługi zlokalizowane na jednej działce budowlanej lub na samodzielnych działkach, jako uzupełnienie potrzeb zabudowy mieszkaniowe.” W przedmiotowej uchwale dla terenów U.1-U.4 jako podstawowe przeznaczenie ustalono zabudowę budynkami usług handlu, natomiast w ramach

wyznaczonego przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem U.3 dopuszczono również lokalizację funkcji biurowej i hotelowej, maksymalnie do 49 % powierzchni zabudowy budynku o funkcji podstawowej. Poprzez ustalenie takiego przeznaczenia oraz brak ograniczenia procentowego zabudowy usługowej w planie miejscowym, zapisy przedmiotowej uchwały naruszają ustalenia Studium;

- 2) ustalenia zasad kształtowania dachów zawartych w § 5 ust. 6 uchwały. Granice przedmiotowego planu znajdują się na terenach objętych X zmianą Studium Miasta Mielca, m.in. na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, zieleni urządzonej, dla których ustalono: „ *dachy główne spadziste, o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°*” oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustalono: „ *dachy główne spadziste, o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°*”. W związku z powyższym, ustalenie w § 5 ust. 6 uchwały kąta nachylenia połaci dachowej od 25° do 45° oraz dopuszczenia dachów płaskich dla garaży albo budynków gospodarczych stanowi naruszenie ustaleń Studium;
- 3) ustalenia zasad zagospodarowania terenu służącego organizacji imprez masowych w granicach określonych liniami rozgraniczającymi teren placu oznaczonego symbolem KOR.1. Ww. teren znajduje się w Studium w terenie oznaczonym symbolem 2.MW/U/ZP, dla którego ustalono: „ *udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % oraz dachy główne spadziste, o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°*”. W związku z powyższym, ustalenie w § 7 ust. 4 pkt 2 i 5 uchwały: „ *minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 0 % oraz geometrii dachu – dach płaski do 12°*” stanowi naruszenie ustaleń Studium;
- 4) określenia minimalnej liczby miejsc postojowych zawartego w § 11 ust. 6 pkt 1 uchwały. W terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, zieleni urządzonej oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonych w Studium ustalono, iż należy zapewnić stosowną liczbę miejsc postojowych: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług. W związku z powyższym, ustalenie m.in. 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej dla budynków administracji publicznej stanowi naruszenie ustaleń Studium;
- 5) braku ograniczenia powierzchni dopuszczonych w ramach wyznaczonego przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług wbudowanych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego i zieleni urządzonej (§ 14 ust. 3 pkt 1 i 3 uchwały). W Studium wskazano, iż dla ww. terenów dopuszcza się zagospodarowanie do 40 % każdego obszaru pod zabudowę usługową oraz dopuszcza się zagospodarowanie do 30 % każdego obszaru pod zielenią urządzonej. Powyższa uwaga dotyczy również terenu UA.1;
- 6) ustalenia w terenach oznaczonych symbolami U.1 – U.4 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 10 %, ponieważ dla tych terenów w Studium ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustalenia w terenie oznaczonym symbolem KOR.1 minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego 20 %. Teren placu znajduje się w terenie 2.MW/U/ZP w Studium, dla którego ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej.

Przytoczone wyżej niezgodności planu ze studium stanowią w ocenie organu nadzoru naruszenie przepisów art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023r.

Ponadto zauważa się, iż w badanej uchwale brak ustalenia minimalnej intensywności zabudowy stosownie do brzmienia art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023r., tj. minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, poprzez ogólną intensywność obejmującą także kondygnacje podziemne oraz intensywność postrzeganą w przestrzeni, czyli intensywność obejmującą wyłącznie kondygnacje nadziemne. Natomiast, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie ww. ustawy, należy stosować przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 w brzmieniu nadanym tą ustawą, tj. ustalić w planie miejscowym m.in. maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy. Skoro Burmistrz Miasta Mielca o opinie i uzgodnienia projektu przedmiotowego planu miejscowego wystąpił 4 września 2023r., tj. 20 dni przed wejściem w życie przepisów ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, to nie ma zastosowania przepis art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy obligujący do ustalenia w planie miejscowym

maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy. W art. 2 pkt 31 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, intensywność zabudowy to stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej. Natomiast w art. 2 pkt 32 ustawa definiuje nadziemną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej.

Dodatkowo zauważa się następujące nieprawidłowości w uchwale stanowiące istotne naruszenie prawa w rozumieniu art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w § 23 uchwały wyznaczono Teren placu oznaczony symbolem KOR.1, dla którego ustalono minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 20 %, natomiast w § 7 ust. 4 uchwały ustalono *teren służący organizacji imprez masowych w granicach określonych liniami rozgraniczającymi terenu placu oznaczonego symbolem KOR.1*, dla którego ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0 %, maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego obiektu budowlanego 50 m², maksymalną wysokość zabudowy 6 m oraz geometrię dachy – dach płaski do 12 °. Powyższe ustalenia same się wykluczają i mogą stanowić trudności interpretacyjne na etapie stosowania planu;
- 2) część ustaleń planu nie była przedmiotem uzgodnień i opiniowania w procedurze planistycznej m.in. w zakresie szerokości strefy kontrolowanej dla przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia wskazanej na załączniku graficznym;
- 3) w § 10 ust. 3 uchwały ustalono jedynie zasady dotyczące odprowadzania ścieków bytowych, natomiast w ocenie organu nadzoru brak jest ustalenia gospodarki ściekowej w zakresie ścieków komunalnych, o których mowa w art. 16 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. 2024 poz. 1087 z późn. zm.) oraz art. 2 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. 2024 poz. 757), co stanowi naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587).

Dodatkowo w toku oceny przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził również inne nieprawidłowości, które jednakże nie mają charakteru istotnego naruszenia prawa, ale w kontekście naruszeń wskazanych wyżej, mają istotne znaczenie dla oceny tej uchwały na podstawie art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w § 11 ust. 6 pkt 5 uchwały znajduje się wskazanie, iż miejsca postojowe nakazuje się lokalizować i bilansować w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu: „*do decyzji administracyjnej lub zgłoszeniem*” – jednak w ocenie organu 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;
- 2) część zapisów w uchwale jest niezrozumiała i może budzić trudności interpretacyjne na etapie ich stosowania oraz często stanowi wykroczenie poza zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, m.in. zapisy zawarte w:
 - a) § 4 ust. 4 uchwały – *zakaz: nadsypywania terenu w odniesieniu do poziomu istniejącego*”;
 - b) § 5 ust. 2 pkt 3 lit. b uchwały w planie miejscowym należało przewidzieć ewentualne poszerzenie koryta rowu melioracyjnego, a nie wprowadzać w planie uzależnienie od przyszłych zdarzeń;
 - c) § 5 ust. 10 uchwały w brzmieniu: „*dopuszcza się iluminację obiektów i zespołów architektonicznych wraz z ich otoczeniem*”;
 - d) § 10 ust. 3 pkt 8 uchwały w brzmieniu: „*w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się możliwość włączenia części wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne do istniejących odbiorników*”;
 - e) § 10 ust. 5 pkt 2 uchwały w brzmieniu: „*zakaz wykonywania instalacji grzewczych na paliwa stałe w obiektach budowlanych, z wyłączeniem wkładów kominkowych stanowiących dodatkowe ogrzewanie okazjonalne, w których poziom sprawności i emisji pyłów spełniają normy Ekoprojektu*”.

- 3) część zapisów uchwały budzi wątpliwości interpretacyjne i będzie stanowić trudności na etapie stosowania ustaleń planu, np. zapis zawarty w § 11 ust. 5 pkt 2 nakazujący stosować rozwiązania technologiczne wspomagające i poprawiające warunki wzrostu drzew i krzewów, zapis zawarty w § 6 ust. 1 pkt 1, nakazujący maksymalnie możliwą ochronę zieleni istniejącej, zapis zawarty w § 7 ust. 2 pkt 2, nakazujący różnicowanie kolorystyczne i wymiarowe nawierzchni, zapis zawarty w § 7 ust. 3 pkt 2 uchwały nakazujący lokalizacji ogródków wyłącznie przed budynkiem, w którym znajduje się lokal gastronomiczny posiadający własne zaplecze oraz wejście od strony ulicy, przy której jest zlokalizowany, gdyż nie wiadomo w jaki sposób należy je stosować;
- 4) część ustaleń zawartych w uchwale nie była przedmiotem uzgodnień i opiniowania w procedurze planistycznej, m.in. w zakresie:
- a) możliwości lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji (§ 4 ust. 7 uchwały);
 - b) dopuszczenia przebudowy koryta Rowu Wojsławsko – Cyranowskiego w terenie oznaczonym symbolem KDL.2 (§ 5 ust. 2 pkt 3 uchwały);
 - c) dopuszczenia stosowania dachów płaskich w terenie oznaczonym symbolem UK/UZ.1 – na etapie uzgodnień/opiniowania – teren UZ.1 (§ 5 ust. 6 pkt 1 lit. d uchwały);
 - d) ustalenia minimalnej szerokości frontu działki w procedurze scalenia i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – na etapie uzgodnień/opiniowania 20 m, w uchwale uchwalającej 30 m (§ 8 ust. 2 pkt 3 lit. c uchwały);
 - e) ustalenia minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami MW.1 – MW.12, MN.1 – MN.10, U.1 – U.4, UA.1, UE.1, UK/UZ.1;
 - f) ustalenia minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego dla terenu oznaczonego symbolem KOR.1 – na etapie uzgodnień/opiniowania 30 %, w uchwale uchwalającej 20% (§ 23 ust. 2 pkt 1 uchwały);
 - g) ustalenia na załączniku graficznym lokalizacji dominanty kompozycji przestrzennej w terenie oznaczonym symbolem U.3;
 - h) wskazania na załączniku graficznym lokalizacji usług wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych w terenach oznaczonym symbolami MW.1 i MW.2;
- 5) w § 15 ust. 2 pkt 8 lit. g uchwały nieprawidłowo ustalono obsługę komunikacyjną dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN.7 m.in. z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KP.3, ponieważ teren MN.7 graniczy jedynie z terenem KDL.3, KDD.9, KR.1 oraz KP.4. Również dla terenu MN.8 i U.3 ustalono nieprawidłowe powiązania komunikacyjne, co może stanowić trudności interpretacyjne na etapie ich stosowania;
- 6) występuje niespójność pomiędzy uchwałą a załącznikiem nr 1 do uchwały, m.in. w zakresie:
- a) doprecyzowania nazwy elementu informacyjnego planu wskazanego w legendzie czerwonym szrafem: „*usługi wbudowane w parterach budynków mieszkalnych*” – w § 3 ust. 2 pkt 1 uchwały wskazano *usługi wbudowane w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych*”;
 - b) szerokości ustalonej strefy kontrolowanej dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia;
 - c) szerokości terenów ciągów pieszo jezdnych;
- 7) wątpliwości w ocenie organu nadzoru budzą ustalenia zasad zagospodarowania terenu w granicach strefy kontrolowanej od sieci gazowej niskiego ciśnienia w § 9 ust. 1 pkt 6 uchwały. Należy zauważyć, iż w § 9 ust. 1 pkt 5 uchwały dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia ustalono strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu;
- 8) w zakresie załącznika nr 1 do uchwały stanowiącego rysunek planu zauważa się, iż brak jest wskazania na mapie oznaczenia informacyjnego wskazanego w legendzie, tj: „*napowietrznej linii energetycznej 110 kV wraz z pasem technologicznym*”. Niemniej jednak, oznaczenie strefy technicznej od linii elektroenergetycznej nie jest wymagane w polskim prawodawstwie, a jej wrysowanie na przedmiotowym

rysunku planu stanowi wyłącznie władztwo planistyczne gminy, które w ocenie wojewody winno stanowić ustalenie planu;

- 9) w § 14 ust. 4 pkt 5 lit. a uchwały ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego 18 m z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 i ust.3, niemniej jednak zapisy § 5 ust. 2 uchwały dotyczą zasad przebudowy infrastruktury technicznej oraz przebudowy koryta Rowu Wojsławsko-Cyranowskiego i rowu Trześń Mała. Powyższa uwaga dotyczy również terenów zieleni urządzonej - § 20 ust. 3 pkt 2 uchwały;
- 10) wskazany w podstawie prawnej uchwały przepis art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), budzi wątpliwości w zakresie możliwości jego zastosowania do procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 11) nieprawidłowo wskazano w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Smoczka D został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, m.in. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404), ponieważ układ przedmiotowej uchwały oraz jej zapisów wskazuje, iż została ona opracowana zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587);
- 12) część zapisów planu jest niewłaściwa, niezgodna z § 4 i § 11 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r., w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r., poz. 283), gdyż zawiera treści informacyjne – m.in. § 5 ust. 2 pkt 3 lit. c uchwały;
- 13) brak jest uzasadnienia i podsumowania do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzonego do przedmiotowego planu, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 poz. 1112).

Mając powyższe na uwadze należy uznać, że uchwała Nr VIII/81/2024 Rady Miejskiej w Mielcu z dnia 29 listopada 2024r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Smoczka D w Mielcu, narusza istotnie zasady i tryb sporządzania planu, dlatego też stosownie do art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należało stwierdzić jej nieważność.

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