



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 17 grudnia 2014 r.

Poz. 3567

### **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.201.2014 WOJEWODY PODKARPACKIEGO**

z dnia 16 grudnia 2014 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 15, art. 16 art. 17, art. 17 pkt 7, art. 20 oraz art. 25 w związku z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), a także § 4 pkt 6, § 3 pkt 3, §10 ust. 2 i §12 pkt 20 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518).

#### **STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ**

uchwały Nr LXIV/1471/14 Rady Miasta Krosna z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna pn. „Białobrzegi VI”.

#### **Uzasadnienie**

Rada Miasta Krosna w dniu 7 listopada 2014 r. podjęła uchwałę Nr LXIV/1471/14 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna pn. „Białobrzegi VI”. Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru w dniu 17 listopada 2014 r. Organ nadzoru oceniając przedmiotową uchwałę pod kątem zgodności z prawem stwierdził, że narusza ona przepisy art. 15 ust. 1, art. 16 art. 17, art. 17 pkt 7, art. 20 oraz art. 25 w związku z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), a także § 4 pkt 6, § 3 pkt 3, §10 ust. 2 i §12 pkt 20 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518). W dniu 15 grudnia 2014 r. do Wojewody Podkarpackiego wpłynęły wyjaśnienia Prezydenta Miasta Krosna do zarzutów zgłoszonych przez organ nadzoru w postanowieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego.

W stosunku do tej uchwały organ nadzoru przeprowadził postępowanie wyjaśniające, w trakcie, którego zajął następujące stanowisko:

W procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rada gminy musi przestrzegać zasad i trybu sporządzania planu miejscowego, określonego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Naruszenie zasad oraz istotne naruszenie trybu sporządzania planu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub części, zgodnie z brzmieniem art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z kolei rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587) określa wymogi dotyczące stosowania standardów w zapisywaniu ustaleń projektu planu odnoszących się do części tekstowej planu jak i graficznej, których należy również przestrzegać w procedurze uchwalania planu miejscowego.

Analizując regulacje przedmiotowego planu, w tym pod kątem wyjaśnień złożonych przez Prezydenta Miasta Krosna, organ nadzoru stwierdził, iż:

1) ustalenia uchwały nie spełniają wszystkich wymagań określonych w kierunkach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna:

- w § 21 ust. 5 pkt 2 uchwały ustalono dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MN minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej na poziomie 600m<sup>2</sup>, co jest niezgodne ze Studium, które dla części tego terenu, oznaczonej na rysunku studium symbolem 1.M3, określa minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na poziomie 700m<sup>2</sup>,
- w § 22 ust. 3 pkt 5 uchwały dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN,U, 2.MN,U, 3.MN,U, 4.MN,U, dopuszczono realizację drobnej produkcji; niemniej jednak Studium nie dopuszcza takiego przeznaczenia dla wskazanych powyżej terenów (oznaczonych na rysunku studium symbolem 2.M3),
- § 23 ust. 4 pkt 6 uchwały ustalono dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MW maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 16m, z kolei Studium, dla tego terenu (oznaczonego na rysunku studium symbolem 2.M3), określa maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 10m, ponadto Studium dla tego terenu ustala, iż budynki mieszkaniowe wielorodzinne mogą posiadać maksymalnie do 6 lokali mieszkalnych, tymczasem w planie brak jest ograniczenia liczby lokali,
- w § 29 ust. 3 uchwały dla terenów obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.UC, 2.UC, dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające realizację składów i magazynów; niemniej jednak Studium nie dopuszcza takiego przeznaczenia dla wskazanych powyżej terenów (oznaczonych na rysunku studium symbolem 1.UC),
- w § 31 ust. 4 pkt 2 uchwały ustalono dla terenu zieleni urządzonej minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 50%, z kolei Studium, dla tego terenu, określa minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 95%.

Powyższe uchybienia stanowią naruszenie art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 2) dla terenu oznaczonego symbolem UC, dla którego jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono: usługi, składy i magazyny, nie ustalono maksymalnej wysokości zabudowy dla magazynów, wymaganej stosownie do § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) w § 31 ust. 5 pkt 2 ustalono dla terenu zieleni urządzonej zasady obsługi komunikacyjnej z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu, niemniej jednak z rysunku planu wynika, iż taki dostęp nie jest możliwy dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.ZP, 3.ZP;
- 4) w § 32 ust. 5 pkt 2 ustalono dla terenu obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonego symbolem 1.E, zasady obsługi komunikacyjnej z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu, niemniej jednak z rysunku planu wynika, iż taki dostęp nie jest możliwy, gdyż żadna istniejąca ani projektowana droga, nie zapewnia dostępu do tego terenu;
- 5) w § 32 ust. 3 pkt 2 zawarto zapis, iż dla terenu obiektów i urządzeń elektroenergetycznych parkingi winny być lokalizowane wg wskaźnika określonego w § 19, niemniej jednak w § 19 uchwały brak jest ustalonych wskaźników parkingowych dla takiego przeznaczenia terenu;
- 6) w § 19 ust. 5 wprowadzono ustalenia dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu; nie wiadomo jednak czemu służy to ustalenie, gdyż żaden teren na obszarze planu na ma ustalonej w taki sposób obsługi komunikacyjnej. Dodatkowo zapis ten jest sprzeczny z ust. 1 niniejszego paragrafu, gdzie wyraźnie zaznaczono, iż układ drogowy stanowią drogi wyznaczone na rysunku planu. Ponadto należy zauważyć, iż zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrzne, stanowią odrębny sposób przeznaczenia terenu, oznaczony symbolem KDW, stąd też drogi wewnętrzne muszą stanowić wyodrębnione liniami rozgraniczającymi – osobne – przeznaczenie terenu i spełniać

równocześnie wymogi określone w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem ustalenie planu dopuszczające wyznaczenie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, nie jest właściwe;

7) w § 20 ust. 1 pkt 8 określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej w zakresie urządzeń melioracyjnych, co jest sprzeczne z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 j.t.), zgodnie z którym pod pojęciem infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Ustawa wyraźnie wskazuje rodzaje urządzeń, jakie wchodzi w zakres infrastruktury technicznej, zatem nie można przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumieć budowy innego urządzenia niż umieszczonego w tym przepisie. Dodatkowo ustalenia planu zawierają szereg niejasnych i niespójnych regulacji, a mianowicie:

- niewłaściwy jest zapis, odnoszący się do kwestii lokalizacji parkingów i garaży: „na terenie działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny”, gdyż odnosi się do niejasnych warunków; tak więc nie wiadomo z przepisu prawa jakim jest plan, gdzie faktycznie będą się znajdować miejsca do parkowania. Ponadto takim ustaleniem Rada pozostawiła w gestii właścicieli nieruchomości określenie miejsc do parkowania, co jest sprzeczne z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym to rada ustala zasady zagospodarowania terenów. Rada nie może scedować tych uprawnień na inne podmioty czy organy;
- w uchwale znalazły się zbędne a zarazem sprzeczne ze sobą zapisy: „zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych”, „dopuszcza się rozbiórkę istniejącej zabudowy” w ramach ustaleń dla jednego terenu;
- niejasny jest zapis: „zasady obsługi infrastruktury”, gdyż pojęcie infrastruktury samo w sobie oznacza, iż jest to zespół urządzeń służący do należytego funkcjonowania danego terenu. Z kolei zapis planu sugeruje, iż mowa jest o obsłudze urządzeń obsługujących dany teren; ponadto wielokrotnie w uchwale, w części dotyczącej ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów w zakresie „zasad obsługi infrastruktury” znalazły się odwołania do §19 i § 20 (zasad dotyczących infrastruktury technicznej), są one jednak zbędne, gdyż nie ma tam ustalonych zasad obsługi poszczególnych terenów. Rozdział ten ustala jedynie jakie tereny tworzą układ drogowo – uliczny na terenie planu i wskazuje jakie parametry w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują na terenie planu;

8) w § 24 ust. 3 pkt 4 dla terenów obiektów produkcyjnych i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.P,U, 2.P,U, 3.P,U dopuszczone formy zagospodarowania terenu w zakresie realizacji obiektów produkcyjnych i usług, *bez określenia ich profilu*, powielają przeznaczenie podstawowe, ustalone dla tych terenów; z tego zapisu planu nie wynika, aby w zakresie usług i produkcji została dopuszczona forma zabudowy, która wykraczałaby poza zakres przeznaczenia podstawowego; analogicznie powyższa uwaga odnosi się również do ustaleń dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.U (§ 27). W obrębie tej samej uchwały powielanie przepisów poprzez zapisywanie ich w inny sposób, może wprowadzać niejasności przy korzystaniu z ustaleń planu;

9) na marginesie należy zauważyć, że w rozdziale 3 uchwały, dotyczącym przepisów ogólnych, w § 13 wprowadzono ustalenia wyłącznie dla terenu oznaczonego symbolem UC, co jest sprzeczne z § 21 Zasad Techniki Prawodawczej, zgodnie z którym w przepisach ogólnych zamieszcza się postanowienia wspólne dla wszystkich albo dla większości przepisów merytorycznych zawartych w ustawie;

10) zwraca się ponadto uwagę, iż nieprawidłowo stwierdzono „że plan nie narusza ustaleń Studium”, gdyż stosownie do art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada uchwała plan „po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium”.

Dodatkowo organ nadzoru zauważył, iż:

- w zakresie rysunku planu mapa, na której sporządzono rysunek planu nie posiada poświadczenia za zgodność z oryginałem przechowywanym w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, co narusza art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- niejasna jest legenda rysunku planu w zakresie proponowanych linii rozgraniczających i proponowanych podziałów geodezyjnych; rysunek planu nie wyróżnia obu ww. oznaczeń informacyjnych.

## 11) W dokumentacji planistycznej:

- a) brak jest opracowania ekofizjograficznego, sporządzanego na podstawie art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. W treści wykazu materiałów planistycznych, sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych, zawarto jedynie informację, iż na potrzeby planu wykorzystano opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Krosna, opracowane w 2011 r., co stanowi naruszenie § 10 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym opracowanie to winno być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania projektu planu (uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu z dnia 30 listopada 2007 r.). Brak tego dokumentu podważa zasadność podjętych przez organy gminy dalszych czynności związanych z opracowaniem planu,
- b) na obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia mpzp, brak jest informacji nt. okresu jego wywieszenia na tablicy ogłoszeń,
- c) na wydruku ze strony internetowej BIP, zawierającym ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia mpzp, brak jest daty potwierdzającej kiedy ogłoszenie to zostało zamieszczone na stronie internetowej urzędu,
- d) w wykazie wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieprawidłowo umieszczono uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji w prognozie oddziaływania na środowisko, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
- e) stwierdzono brak projektu planu z etapu uzgodnień, co uniemożliwia ocenę prawidłowości przeprowadzenia procedury wymaganej art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- f) brak jest pisma Prezydenta Miasta Krosna z dnia 18.11.11, do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, w sprawie uzupełnienia wniosku o zaopiniowanie w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu (odpowiedź na pismo RDOŚ znak: WOOS.410.4.249.2011.Ap-3 z dnia 04.11.2011),
- g) ponadto, w związku ze zmianą, z dnia 25.06.2010 r., ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z którą, w stosunku do mpzp, w których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy (czyli do dnia 21.10.2010 r.), stosuje się przepisy dotychczasowe, zauważa się, iż:
  - zawiadomienie organów o uzgodnienie projektu planu zostało skierowane w części do niewłaściwych organów, niezgodnie z art. 17 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (m.in. do Urzędu Komunikacji Elektronicznej, który to jest organem opiniującym na podstawie art. 17 pkt 6 lit. d),
  - obwieszczenia i ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zawierają błędną podstawę prawną – art. 17 pkt 9, a winno być art. 17 pkt 10,
  - zawiadomienia organów o ponowne uzgodnienie i przedstawienie opinii o projekcie planu zawierają błędne podstawy prawne; ponadto ustalony termin do dokonania ww. czynności – 14 dni jest sprzeczny z art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym ustalony termin dokonania uzgodnień i przedstawienia opinii nie może być krótszy niż 21 dni od dnia udostępnienia projektu planu,
- h) w wykazie ponownych uzgodnień i w wykazie ponownych opinii (po 2 wyłożeniu) wpisano błędnie daty udostępnienia projektu planu do uzgodnienia i opiniowania,
- i) brak jest zaświadczenia o wpisie projektanta niniejszego planu na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego w okresie przed 10 sierpnia 2014 r.; co jest sprzeczne z § 12 pkt 20 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brak jest również poświadczonego przez Prezydenta za zgodność z oryginałem dokumentu potwierdzającego spełnienie jednego z warunków o którym mowa w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

j) w rozstrzygnięciu Rady Miasta o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, w pozycjach dotyczących uwag, wniesionych po II wyłożeniu, zawarto niejasny zapis, mówiący, iż zmieniono przebieg drogi „na niebudzący zastrzeżeń wnioskodawców”. Tak sformułowany zapis sugeruje, iż trasa projektowanej drogi w dalszym ciągu przebiega przez działki osób wnoszących uwagi, jednak w innym zakresie co już nie powoduje sprzeciwu właścicieli działek, natomiast z rysunku planu wyraźnie wynika, iż trasa projektowanej drogi została tak zmieniona, iż nie przebiega przez działki osób wnoszących uwagi. W związku z powyższym bezpodstawne jest przedłożenie radzie uwzględnionych uwag i umieszczenie ich w załączniku do uchwały. Niewłaściwe jest również rozpatrywanie przez Radę uwagi, która nie odnosi się do obszaru planu (dotyczy działek o nr 429/2 i 429/6 – o pozostawieniu bez rozpatrzenia uwagi winien był rozstrzygnąć Prezydent).

Powyższe uchybienia stanowią naruszenie zasad i istotne naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego. W tej sytuacji zastosowanie mają przepisy art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie istnienia podstawy do stwierdzenia nieważności uchwały. W związku z powyższym organ nadzoru był zobligowany zgodnie z art. 91 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz z dyspozycją art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stwierdzić nieważność uchwały Nr LXIV/1471/14 Rady Miasta Krosna z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna pn. „Białobrzegi VI”, ponieważ nie mogła się ona ostać w obrocie prawnym ze względu na istotne naruszenie prawa.

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

**z up. Wojewody Podkarpackiego  
Dyrektor Generalny Urzędu**

**Janusz Olech**