



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia poniedziałek, 5 sierpnia 2024 r.

Poz. 3442

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.284.2024 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 2 sierpnia 2024 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2024r. poz. 609 z późn.zm ) oraz art.15 ust.2 pkt 6 , art.27 i art.28 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2024r. poz. 1130 )

#### **STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ**

uchwały Nr IV/24/24 Rady Gminy Solina z dnia 26 czerwca 2024r. w sprawie uchwalenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk Nr 1/2021 w Gminie Solina

#### **Uzasadnienie**

Uchwałą Nr IV/24/24 z dnia 26 czerwca 2024r. Rada Gminy Solina uchwaliła zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk Nr 1/2021 w Gminie Solina.

Dokonując analizy ww. uchwały pod kątem zgodności z prawem organ nadzoru stwierdził istotne nieprawidłowości i uchybienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących kwestie związane z uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a mianowicie :

- 1) stosownie do art.15 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz.1130 ), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023r. oraz §4 pkt 6 i pkt 9 lit. c rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w niniejszej zmianie planu symbolami 3-8.MU:
  - a) wyznaczono minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w stosunku do budynku mieszkalnego, co jest niezgodne z ww. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, zgodnie z którym parametr ten należy ustalać w odniesieniu do „ilości mieszkań”,
  - b) nie ustalono minimalnej ilości miejsc parkingowych związanych ze wszystkimi dopuszczonymi sposobami zagospodarowania niniejszych terenów tj. drobną wytwórczością,
  - c) nie określono sposobu realizacji miejsc do parkowania,
  - d) nie ustalono maksymalnej wysokości zabudowy dla wszystkich dopuszczonych sposobów zagospodarowania niniejszych terenów tj. drobnej wytwórczości,
- 2) stosownie do rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, brak jest spójności pomiędzy ustaleniami zmiany planu zawartymi w uchwale, a częścią graficzną zmiany planu, w zakresie:
  - a) oznaczenia literowo cyfrowego terenów objętych niniejszą zmianą planu, gdyż w dodanym do zmienianej uchwały § 9 ust. 1b, mowa jest o terenach oznaczonych symbolami 4MU-8MU, natomiast na rysunku zmiany planu wskazano tereny 4.MU-8.MU,

- b) ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 3.MU, gdyż w dodanym do zmienianej uchwały § 9 ust. 1b pkt 7 lit. a tiret pierwsze, ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony cieku wodnego w odległości 15,0 m, natomiast na rysunku zmiany planu brak jest wrysowanej ww. linii zabudowy,
- c) ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 4.MU, gdyż w dodanym do zmienianej uchwały § 9 ust. 1b pkt 7 lit. a tiret drugie, błędnie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi 23.KDw w odległości 6,0 m, natomiast w części rysunku zmiany planu ww. linia zabudowy została odsunięta od drogi w odległości od 6,0 m do co najmniej 13,0 m,
- d) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem MU, gdyż w uchwale tereny te przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, natomiast w legendzie rysunku zmiany planu mowa jest o przeznaczeniu terenów MU pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

co stanowi naruszenie § 8 ust. 2 rozporządzenia;

3) zastrzeżenia budzą zapisy zmiany planu wprowadzone do zmienianej uchwały w § 9 ust. 1b pkt 5 w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) 3.MU, 4.MU, gdyż ustalono obsługę komunikacyjną z drogi 23.KDw, powiązanej komunikacyjnie z drogą 3.KDw, natomiast drogi te nie są ze sobą powiązane,
- b) 6.MU, gdyż ustalono obsługę komunikacyjną z drogi 3.KDw w powiązaniu z drogą 3.KDw. Dodatkowo zaznacza się, iż dla terenu 6.MU wyznaczono obsługę komunikacyjną z drogi 3KDw/2 oraz 3.KDw, nie dopuszczając przy tym obsługi ww. terenu z drogi przyległej 24.KDw. W związku z powyższym brak jest określenia zasad dostępu do dróg publicznych dla wszystkich działek budowlanych położonych w granicach terenu oznaczonego symbolem 15.MU (część nieruchomości gruntowych w granicach terenu 15.MU nie ma zapewnionego ustaleniami zmiany planu dostępu do drogi publicznej). Tym samym ustalenia dotyczące dostępności komunikacyjnej działek budowlanych dla ww. terenu nie spełniają wymogów art. 2 pkt 12 i 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto wszystkie z ww. terenów w obsłudze komunikacji ustalają powiązanie z drogą wojewódzką, niemniej jednak żadna z ww. dróg nie łączy się z drogą wojewódzką;

4) ustalenie zawarte w §3 ust. 1 pkt 6 przedmiotowej uchwały, wprowadzające w uchwale zmienianej po §22a, §22b, wykracza poza zakres zmiany planu określony uchwałą Rady Gminy Solina Nr XXXVIII/395/21 z dnia 16 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk Nr 1/2021 w Gminie Solina. W nowym paragrafie ustalono jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości dla terenu poza granicami opracowania przedmiotowej zmiany planu tj. dla terenu o symbolu 3.KDw;

5) zmiana planu wprowadzona w § 9 ust. 1b pkt 8 lit. c w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu „w obszarze planu”, wykracza poza zakres zmiany planu określony uchwałą Rady Gminy Solina Nr XXXVIII/395/21 z dnia 16 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk Nr 1/2021 w Gminie Solina. Zastrzeżenia w tym zakresie budzą również zapisy zmiany planu, wprowadzone w dodanym do zmienianej uchwały § 9 ust. 1b pkt 8 lit. a i b dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków bytowych do sieci położonych w obszarze planu poprzez ich rozbudowę, gdyż nie jest jasne czy dopuszczenie rozbudowy wskazanych sieci dotyczy wyłącznie terenów w granicach zmiany planu czy w obszarze całego planu.

Ponadto, organ nadzoru wskazuje, iż ustalenia wprowadzone w dodanym do zmienianej uchwały § 9 ust. 1b pkt 8 lit. f, w zakresie zaopatrzenia w gaz, umożliwiają realizację jedynie przyłączy. Niemniej jednak, ustalenia obowiązującego planu, zawarte w § 5 ust. 1, dopuszczają realizację nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, na obszarze całego planu, a więc również w obszarze niniejszej zmiany, w związku z czym brak jest ustalenia parametrów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz, co stanowi naruszenie § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, organ nadzoru zaznacza, iż zmiana niniejszego planu została zredagowana w sposób nieuwzględniający istniejącej struktury obowiązującego planu, co może powodować niejasności

w jego stosowaniu. W dodanym do zmienianej uchwały § 9 ust. 1b pkt 8 wprowadzono ustalenia dla obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej i gospodarki odpadami. Jednak obowiązujący plan w ramach ustaleń dla wszystkich terenów objętych planem, zawiera odrębny paragraf dotyczący ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, zatem ustalenia dotyczące poszczególnych kwestii winny być ustalone w sposób przejrzysty, z uwzględnieniem ich kompletności w formie jednolitej. Tymczasem, w zaistniałym stanie nie jest jasne, które ustalenia należy stosować w odniesieniu do terenów objętych niniejszą zmianą, w związku z powyższym uchwała jest nieczytelna i może budzić trudności interpretacyjne na etapie stosowania ustaleń zmiany planu. Analogicznie uwaga ta odnosi się do pozostałych ustaleń obowiązującego planu, które należałoby przeanalizować w kontekście wprowadzonej zmiany planu.

Ponadto podkreślenia wymaga, iż ustalenia obowiązującego planu w granicach uchwalonej zmiany, winny być skorygowane w dostosowaniu do obowiązujących przepisów prawa;

- 6) w § 1 ust. 1 uchwały zawarto błędną informację, iż uchwała się Zmianę Nr 3/2021, gdzie uchwaloną zmianą jest Zmiana Nr 1/2021;
- 7) w § 3 ust. 1 przedmiotowej uchwały w pkt 2 dokonano błędnej zmiany w § 7 ust. 2 uchwały zmienianej w zakresie symboli 2R – pow. 154,7987 ha, gdzie właściwym jest dokonanie zmiany w zakresie symbolu 2.R – pow. 155, 3113 ha;
- 8) w § 3 ust. 1 pkt 4 przedmiotowej uchwały dodano w § 9 po ust. 1a) uchwały zmienianej, ustęp 1b), niemniej jednak ust. 1a) nie zawiera się ww. uchwale;
- 9) zapisy zawarte w dodanym do zmienianej uchwały § 9 ust. 1b pkt 3 i 4, są niewłaściwe, niezgodne 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 stanowią jedynie treści informacyjne, a przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie zawierają żadnych ustaleń w tym zakresie;
- 10) nieprawidłowo we wprowadzonym do zmienianej uchwały § 9 ust. 1c pkt 8 lit. a, mowa jest o wyznaczeniu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, gdyż linia ta została wyznaczona na rysunku zmiany planu. Analogicznie uwaga ta dotyczy w dodanym do uchwały zmienianej w § 9 ust. 1b *Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu [...]*;
- 11) ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 uchwały zmienianej, nie zostały zmodyfikowane w niezbędnym zakresie, ponieważ w wyniku uchwalenia niniejszej uchwały, zmianie uległa m.in. powierzchnia terenów 19.RM oraz 20.RM, na fragmentach których zostało ustalone inne przeznaczenie.

W ocenie organu nadzoru przedmiotowa uchwała w zakresie uwag zawartych w pkt 1- 5 niniejszego rozstrzygnięcia narusza istotnie zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z tych powodów Wojewoda wszczął postępowanie nadzorcze zmierzające do stwierdzenia nieważności ww. uchwały oraz przesłał do gminy Solina ww. uwagi, które zostały przedstawione w piśmie z dnia 24.07.2024r. znak I-IV.4130.2.112.2024.

Brak obligatoryjnych elementów określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu, co skutkuje wadliwością całej uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wyrok WSA w Krakowie z dnia 23.06.2008 r., II SA/Kr 373/08, LEX nr 499887).

Zgodnie z art.28 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 25 maja 2009 r., sygn.akt: II OSK 1778/08, wyraźnie podkreślił, że zarówno naruszenie „zasad sporządzania” jak i „trybu sporządzania” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium pozwala na stwierdzenie nieważności takiej uchwały w całości lub części. Pojęcie zasad sporządzania planu należy wiązać z merytorycznym opracowaniem aktu planistycznego, a więc z zawartością tego aktu (część tekstowa, graficzna i załączniki), na którą wskazuje art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ze standardami dokumentacji planistycznej (vide: wyroki NSA: z dnia 3 października 2017 r., II OSK 2050/16, z dnia 13 czerwca 2017 r., II OSK 2215/15).

W przypadku naruszenia zasad sporządzania studium lub planu naruszenie musi mieć charakter istotny. Oznacza to, że każde istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu skutkować będzie stwierdzeniem nieważności uchwały w całości lub części.

Ponadto wymaga zaznaczenia, że zakwestionowana uchwała jest aktem prawa miejscowego, który to podlega szczególnym rygorom prawnym, ponieważ jego regulacje dotyczą różnych podmiotów, a w związku z tym zapisy takiej uchwały winny być jednoznaczne, czytelne i nie powinny budzić żadnych wątpliwości interpretacyjnych.

Poza tym postanowienia planu zagospodarowania przestrzennego powinny wypełniać zasady techniki prawodawczej, o których mowa w przepisach Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002r. w sprawie zasad techniki prawodawczej /Dz.U. z 2016r. poz.283/.

Mając na uwadze powyższe uchybienia organ nadzoru stwierdził, że podejmując przedmiotową uchwałę Rada Gminy Solina naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wobec wagi wskazanych wyżej naruszeń przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyeliminowanie z obiegu prawnego niniejszej uchwały w wyniku stwierdzenia jej nieważności, jest całkowicie uzasadnione i konieczne.

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  
Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru

**Magdalena Kryczka**