



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 22 stycznia 2024 r.

Poz. 517

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.21.2024 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 19 stycznia 2024 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 późn. zm.) oraz art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 997 z późn. zm.) - dalej u.p.z.p.

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Rady Miejskiej w Tyczynie Nr LXVIII.452.23 z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn.

Uzasadnienie

W dniu 14 grudnia 2023 r. Rada Miejska w Tyczynie podjęła uchwałę Nr LXVIII.452.23 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn.

Z regulacji zawartej w art. 3 ust. 1 ustawy o u.p.z.p. wynika, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (opcjonalnie ich zmian) należy do zadań własnych gminy. Zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy rozumieć jako merytoryczną jego zawartość (część tekstowa i graficzna), określoną w art. 15 u.p.z.p., tj. zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. Natomiast tryb uchwalania planu, określony w art. 17 u.p.z.p., odnosi się do sekwencji czynności podejmowanych w toku procedury planistycznej, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i wnoszenie uwag do projektu planu). Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie. Podnieść wypada, że regulacja art. 28 ust. 1 u.p.z.p. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym.

W orzecznictwie przyjmuje się, że tylko wadliwe ustalenia, które dezintegrują postanowienia całego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, skutkują stwierdzeniem nieważności w całości. W przeciwnym razie nieważność dotyczyć może tylko części planu (wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 września 2011 r., II OSK 1287/11, z dnia 19 listopada 2014r., II OSK 1063/13). W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego Burmistrz Miasta Tyczyna złożył wyjaśnienia w przedmiocie wszczętego postępowania nadzorczego do przedmiotowej uchwały, które został uwzględnione tylko w części.

Z analizowanej uchwały wynika, że rada gminy nie ustaliła w § 17 stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenu MW/U. Nie przyjęcie stawki procentowej dla terenu MW/U stanowi naruszenie

art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.). Stosownie do postanowień art. 15 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, która stanowi dochód własny gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wartości nieruchomości. Pozostawienie uchwały w sprawie miejscowego planu bez określonej stawki opłaty planistycznej spowodowałoby sytuację, w której właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości zbywając tereny o przeznaczeniu wskazanym w planie zostałyby zwolniony z obowiązku uiszczenia renty planistycznej w razie zaistnienia przesłanek ustawowych, tym samym zmniejszając przychody gminy oraz obniżenia ciężarów ponoszonych przez właścicieli nieruchomości.

"Odstąpienie od ustalenia stawki procentowej, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12 u.p.z.p. może nastąpić wyłącznie wtedy, gdy jest pewne, że uchwalenie lub zmiana planu miejscowego nie spowoduje skutku w postaci wzrostu wartości nieruchomości, uzasadniającego pobranie renty planistycznej" (wyroki NSA z dnia 14 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1506/11).

W dalszej kolejności zauważyć trzeba, że wykraczające poza dopuszczalny i obowiązkowy zakres ustaleń planu określony przepisami art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są formy ustaleń planu zawarte w § 8 uchwały dotyczące ochrony zabytków oraz obiektów zabytkowych wpisanych do właściwego rejestru zabytków, odnoszące się do wykonania czynności – np. „zakaz umieszczania na elewacji oraz na ścianach szczytowych urządzeń technicznych i elementów obsługi budynku takich jak: klimatyzatory, pompy ciepła, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, panele fotowoltaiczne”, „nakaz odtworzenia oryginalnej bramy i drzwi wejściowych lub ich wykonanie w sposób nawiązujący do stylistyki elewacji”. Kompetencje rady gminy w zakresie spraw przekazanych do uregulowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu. Jedynymi, nieobligatoryjnymi elementami tych ustaleń odnoszącymi się wyłącznie do problematyki ładu przestrzennego, są: sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów. Określenia zasad i warunków montażu na elewacjach budynków różnorodnych elementów technicznego wyposażenia z całą pewnością wykracza poza kompetencje ustawowe rady gminy i należy do istotnego naruszenia zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przedstawionych wyjaśnieniach Burmistrza zwrócono uwagę, że „Ponieważ obiekty ujęte w GEZ nie stanowią literalnie wskazanej w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formy ochrony zabytków, jedynym prawnym narzędziem ochrony tych zasobów dziedzictwa kulturowego jest plan miejscowy, którego zapisy są egzekwowane na etapie uzyskania pozwolenia na budowę, prowadzenia robót budowlanych przy obiekcie budowlanym objętym ochroną zabytków.”

Zaakcentować wypada, że niezależnie od ochrony ustanowionej w drodze wpisu do właściwego rejestru zabytków powinny wynikać okoliczności świadczące o niezbędności wprowadzenia dodatkowo w planie miejscowym nakazów, zakazów oraz dopuszczeń, tak aby działania różnych organów administracji publicznej w sposób efektywny zapewniały warunki prawne umożliwiające trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie stosownie do art. 4 pkt 1 i 6 u.o.z. Ponadto każdy z właściwych organów ma obowiązek uwzględnienia przy podejmowaniu działań związanych z ochroną zabytków interesu właściciela, któremu z mocy art. 5 u.o.z. przypisane są określone uprawnienia i obowiązki związane z opieką nad zabytkiem.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania należało stwierdzić, że z przesłanego pisma Burmistrza zawierającego wyjaśnienia w tym zakresie nie wynikają konkretne okoliczności, uzasadniające przyjęcie w planie ww. ustaleń w zakresie ochrony obiektów zabytkowych. Przedstawiona przez organ argumentacja, że zapis § 8 uchwały mają fundamentalne znaczenie dla zapewnienia prawidłowej ochrony tych zasobów dziedzictwa kulturowego i że wypracowane zostały w toku prac planistycznych w uzgodnieniu z Podkarpackim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków potwierdzają w istocie zasadność wpisu nieruchomości do rejestru zabytków, ale nie stanowią usprawiedliwienia dla przyjętych w planie miejscowym nakazów, zakazów i dopuszczeń. W szczególności organ nie wykazał, aby ustanowione w planie ograniczenia dotyczące przedmiotowego obszaru były niezbędne dla ochrony zabytków realizowanej w ramach planowania i zagospodarowania przestrzennego, a więc z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego oraz innych wartości określonych w art. 1 ust. 2 u.p.z.p. Z przedstawionej argumentacji

nie wynika potrzeba zastosowania wobec przedmiotowej nieruchomości dalej idącej ochrony, niż wynika ona z wpisu do właściwego rejestru zabytków.

Rada gminy dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MW/U, MWK/U, U, UH, UZ, UR, UE/UR, UR/UOS, UAA/UK, P nie ustaliła przeznaczeń wykluczanych, zatem w związku z wartościami określonymi w tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021, poz. 2404), na ww. terenach dopuszczono m.in. teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

W związku z powyższym ustalenia planu naruszają wytyczne Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tyczyn, gdyż np. tereny oznaczone w niniejszym planie symbolami MN/U, MW/U, MWK/U, U, UZ, UR, UE/UR, UR/UOS, UAA/UK znajdują się w wyznaczonej w Studium strefie centralnej miejskiej „C”, w której nie dopuszcza się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Zgodnie ze Studium, dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania strefy C należy nie dopuszczać lokalizacji obiektów, których oddziaływanie na środowisko przekroczyłoby normy środowiska na odległość większą niż 50 m poza obrysem tych obiektów i granice działek inwestorów, a także magazynów i składów o powierzchni zabudowy przekraczającej 100 m² - poza terenami funkcjonalnymi oznaczonymi symbolami „U” i „DG”.

Dodatkowo wskazać trzeba, że w ustaleniach planu nie ograniczono powierzchni sprzedaży ww. usług.

Brak ustalenia przeznaczeń wykluczanych z poziomu 2 i 3 tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do ww. rozporządzenia dla ustalonych klas przeznaczeń podstawowych czy uzupełniających z poziomu 1, skutkuje możliwością ich realizacji na danym terenie.

W badanej uchwale nie zastosowano wytycznych zawartych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ:

- dla terenu oznaczonego symbolem 1.1MN w §19 pkt 7 lit. b uchwały ustalono potrzeby parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, natomiast np. § 11 ust. 4 uchwały dotyczy ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla produkcji, która nie stanowi przeznaczenia uzupełniającego terenu 1.1MN;
- dla terenów oznaczonych symbolami 1.2MN – 1.5MN ustalono potrzeby parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9, tym samym brak jest ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania, która natomiast została wskazana w § 11 ust. 2 uchwały. Podobna sytuacja ma miejsce dla pozostałych terenów wyznaczonych w przedmiotowym planie;
- w § 38 pkt 9 lit. b uchwały dla terenu oznaczonego symbolem 1.1MWK/U nie ustalono potrzeb parkingowych;
- w § 58 dla terenu oznaczonego symbolem 1.1KOR/ZP nie ustalono minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- brak jest ustalenia minimalnej intensywności zabudowy oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania dla terenu produkcji oznaczonego symbolem 2.1P;

Akcentuje się, że plan w uchwalonej formie nie stanowił przedmiotu wyłożenia do publicznego wglądu m.in. w zakresie ustalenia wskaźnika maksymalnej oraz nadziemnej intensywności zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1.2MW/U oraz w zakresie ustalenia wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1.1MWK/U. Zaznaczyć wypada, że spółka Pratko Development pismem z dnia 16 listopada 2023 r. wniosła o zmianę zapisu zawartego w § 36 pkt 3 lit. b uchwały w zakresie uzupełnienia, iż podana wartość maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dotyczy kondygnacji nadziemnych. Gmina natomiast uzupełniła uchwałę po wyłożeniu o ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy oraz wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Spółka wniosła również o zmianę zapisu dla terenu 1.1MWK/U w zakresie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy i wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy. Gmina zmieniła wartości ww. wskaźników, jak również wartość wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy z 0,2 z wyłożenia planu na 1,4 w wersji planu uchwalonego. Nie sposób się zgodzić z wyjaśnieniami Burmistrza Tyczyna, iż zmiany te nie wymagały powtórzenia procedury wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego. Ponadto, brak jest w dokumentacji planistycznej

wspomnianego w wyjaśnieniach Zarządzenia nr 11.2023 Burmistrza Tyczyna z dnia 6 grudnia 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

W kwestionowanej uchwale brak jest ustalonego symbolu oraz określenia wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy dla terenu znajdującego się w części graficznej uchwały pomiędzy terenami 1.6KR, 1.1MN/U, 1.2WS a 1.1KP, co stanowi istotne naruszenie przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie wiadomo jak zagospodarować ww. teren. Brak istnienia przywołanych ustaleń uniemożliwia realizację przyjętego mpzp na wskazanym terenie.

Podjęta przez radę gminy uchwała zawiera niespójność pomiędzy częścią tekstową uchwały a załącznikiem nr 1, stanowiącym rysunek planu obszaru nr 1 - Tyczyn, w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz obowiązującej linii zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem 1.4MN/U w § 28 pkt 3 lit. i uchwały ustalono jedynie nieprzekraczalną linię zabudowy, natomiast w części graficznej uchwały wskazano również obowiązującą linię zabudowy od terenu 1.1KDL (ul. Grunwaldzka),
- dla terenu oznaczonego symbolem 1.1KOR/ZP w treści uchwały brak jest ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, natomiast w części rysunkowej dla ww. terenu została określona nieprzekraczalna linia zabudowy.

Zaistniała sprzeczność pomiędzy treścią uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a jej częścią graficzną, narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. Występująca niespójność pomiędzy częścią tekstową a częścią graficzną stanowi naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 8 ust. 2 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym „2. Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego”. Podkreślić wypada, że część graficzna planu jest jego integralnym elementem (art. 14 ust. 2 i art. 20 ust. 1 u.p.z.p.), a także stanowi wyjaśnienie (uzupełnienie) części tekstowej. Nieścisłości powstałe pomiędzy częścią tekstową i graficzną planu mogą uniemożliwić zastosowanie planu w praktyce i wywołać trudności interpretacyjne związane z prawidłowym jego odczytaniem i zastosowaniem.

W zakresie załącznika nr 3, stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, zauważa się, iż w ww. rozstrzygnięciu nie zostały zawarte dwie uwagi wniesionym przez Pratkan Development Sp. z o. o. pismem z dnia 16.11.2023 r. dot. zapisu zawartego w § 12 ust. 1 pkt 7 uchwały oraz dot. zapisu zawartego w § 48 pkt 3 lit. b uchwały. W takim przypadku nie można uznać złożonej uwagi za uwzględnioną w całości i należało ją przedstawić (w tej nieuwzględnionej części) radzie gminy wraz z projektem planu miejscowego bowiem, stosownie do przepisu art. 17 pkt 14 upzp, wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia radzie gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do projektu planu, a następnie rada gminy, w myśl art. 20 ust. 1 uchwała plan miejscowy rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Tym samym wszystkie nieuwzględnione w procedurze planistycznej uwagi, wniesione do projektu planu winny być przekazane do rozpatrzenia radzie gminy, która ma pełną swobodę, co do zakresu oceny uwag - w wyniku tej oceny może uznać potrzebę ich uwzględnienia w planie, co z kolei prowadzi do zmiany projektu planu. Powyższe uchybienie stanowi naruszenie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W treści uchwały nie zastosowano wytycznych zawartych w Załączniku Nr 1 „Standardy stosowania w projekcie planu miejscowego symboli, nazw i oznaczeń graficznych” określonym w ww. rozporządzeniu planistycznym, ponieważ:

- niewłaściwie, dla terenów MN/U, MW/U, MWK/U, UE/UR, UR/UOS, UAA/UK, KOR/ZP, KOR/KDL, symbole klas, oddzielono ukośnikiem, natomiast stosownie do ww. standardów, symbole oddziela się łącznikiem,

- niewłaściwie określono nazwy klas przeznaczenia terenu, m.in. teren oznaczony symbolem UZ przeznaczono pod teren usług zdrowia, przy czym w ww. załączniku symbolem UZ oznacza się teren usług zdrowia i pomocy społecznej
- niezgodnie z pkt 4 lit. c ww. standardów ustalono symbole klasy przeznaczenia terenu, m.in. dla terenu rynku lub drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem KOR/KDL,
- ustalony symbol UR/UOS oznaczenia terenu usług kultu religijnego lub opieki społecznej wykracza poza ustalenia zawarte w ww. załączniku nr 1 do rozporządzenia planistycznego, w którym symbole, nazwy i oznaczenia graficzne klas stosowanych w projekcie planu miejscowego przyjmuje się zgodnie z wartościami określonymi w tabeli, przy czym dla terenu niesklasyfikowanego stosowanego wyłącznie w przypadku braku możliwości zastosowania jakiegokolwiek z poziomów klas od 1 do 11, przyjmuje się oznaczenie 12N,
- nieprawidłowo, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.1MN – 1.5MN, ustalono przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne. Zgodnie z pkt 1 i 5 ww. standardów, w planie miejscowym stosuje się przeznaczenia terenu, przeznaczenia uzupełniające oraz przeznaczenia wykluczane zgodnie z wartościami określonymi w tabeli. Ponadto, niewłaściwie wskazano przeznaczenie podstawowe jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a następnie w zasadach kształtowania zabudowy wskazano na zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej. Ustalając przeznaczenie podstawowe terenu z poziomu drugiego ww. załącznika, zostają dopuszczone klasy dla tego przeznaczenia z poziomu trzeciego. W związku z powyższym, w przypadku przeznaczenia terenu tylko pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą należałoby wskazać symbol MNW;
- nieprawidłowo, dla terenów 1.1MWK, 1.1MN/U–1.10MN/U, 1.1MW/U–1.3MW/U, 1.1MWK/U–1.5MWK/U, 1.1U–1.5U, 1.1UH, 1.1UZ, 1.1UE/UR, 1.1UR, 1.1UR/UOS, 1.1UAA/UK, 1.1WS, 1.2WS, 1.1KOR/ZP, 2.1P, 1.1KDL, 1.2KDL, 1.1KDD-1.9KDD, 2.1KDD, 2.2KDD, 1.1KR-1.6KR, 2.1KR, 1.1KP-1.4KP ustalono przeznaczenia dopuszczalne, ponieważ zgodnie z ww. załącznikiem do rozporządzenia planistycznego, w planie wyznacza się przeznaczenia uzupełniające zgodnie z wartościami określonymi w tabeli.

Ponadto zauważa się, że w ocenianej uchwale występują nie istotne naruszenia prawa:

- nieprawidłowe, stanowiące naruszenie zasad sporządzania planu są ustalenia zawarte w § 6 ust. 3 uchwały, gdyż ustalono w nim kwalifikację terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, tymczasem zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisu 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu, natomiast (w ustaleniach planu i przeznaczeniu terenu) uwzględnia się wskazane w ustawie tereny faktycznie zagospodarowane, dla których określono w przepisach prawa maksymalny poziom hałasu;
- niewłaściwie w § 14 ust. 2 uchwały odwołano się do ustaleń § 59 i § 60 uchwały w zakresie zasad zagospodarowania terenów dróg publicznych, ponieważ w § 59 zawarto ustalenia szczegółowe dla terenu 1.1KOR/KDL, natomiast w § 60 zawarto ustalenia szczegółowe dla terenu 2.1P;
- nieprawidłowo w § 29 pkt 7 lit. a uchwały dla terenu 1.5MN/U ustalono „obsługę z przyległych dróg 1.1KOR/KDL, 1.3KDD, .4KR”, ponieważ w przedmiotowym planie nie wskazano terenu oznaczonego symbolem „.4KR” (w planie ustalono teren 1.4KR);
- ustalenia typu „szerokość elewacji frontowej: zgodnie ze stanem istniejącym”, „wskaźnik powierzchni zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym”, „wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym”, „maksymalna wysokość zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym”, bez podania parametrów są nieprawidłowe, gdyż w rezultacie nie wiadomo jakie parametry należy utrzymać; w związku z tym w przypadku ewentualnej odbudowy budynków, będzie ona niemożliwa z uwagi na brak wspomnianych parametrów;

Powyższa uwaga dotyczy ustaleń dla terenów 1.6MN/U, 1.10MN/U, 1.1MWK/U, 1.3MWK/U, 1.4MWK/U, 1.5MWK/U, 1.1U, 1.1UR, 1.1UOR/UOS;

- niejasny jest zapis dot. parkowania w terenach oznaczonych symbolami 1.1KDL i 1.2KDL, zawarty w § 61 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie odwołania się do ustaleń § 10 ust. 3 uchwały, co może budzić trudności interpretacyjne na etapie stosowania ustaleń planu;

- nazewnictwo zawarte w uchwale oraz w części graficznej planu w zakresie załącznika nr 1 i 2 do uchwały nie zostało określone stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ww. rozporządzenia;
- zapisy planu zawarte w § 7 ust. 1, 2, 3, 4, 6 uchwały są niezrozumiałe, nie wiadomo, poprzez jakie procedury można byłoby je realizować;
- zapisy planu zawarte m.in. w § 10 ust. 1, § 61 pkt 3 lit. c, § 63 pkt 3 lit. d i e uchwały, są niewłaściwe, nie spełniają wymogów określonych w § 4 ww. rozporządzenia, ponieważ nie zawierają nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 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. § 1 ust. 6 uchwały.

W przedłożonej dokumentacji prac planistycznych zauważa się, iż ogłoszenia prasowe dot. przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz dot. wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie zawierają dat, o których mowa w § 11 ust. 2 i 4 ww. rozporządzenia.

Zważywszy na powyższe należało stwierdzić nieważność uchwały Rady Miejskiej w Tyczynie Nr LXVIII.452.23 z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn ze względu na występujące istotne naruszenia przywołanych przepisów.

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

Mariusz Jabłoński
Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru