



WOJEWODA ŚLĄSKI

IFIII.4131.1.30.2025

Katowice, dnia 18 marca 2025 r.

ZAWIADOMIENIE

Na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) w związku z art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940)

zawiadamiam o wszczęciu postępowania nadzorczego

dotyczącego uchwały Nr XV/93/2025 Rady Gminy Istebna z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Istebna, obejmującego obszar wsi Jaworzynka, jako podjętej z istotnym naruszeniem prawa w następującym zakresie:

Zastosowanie w niniejszej sprawie znajduje przepis art. 67 ust. 3 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 – dalej: *ustawy zmieniającej*), nakazujący sporządzenie planu miejscowego zgodnie z przepisami *upzp* w brzmieniu sprzed nowelizacji, tj. w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r. Natomiast ze względu na fakt podjęcia uchwały intencyjnej przed 24 grudnia 2021 r., w tym przypadku zastosowanie mają przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. nr 164 poz. 1587 – dalej: *rozporządzenie*).

1) Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. *c upzp* wójt, burmistrz albo prezydent miasta występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Jak wynika z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 – dalej zwana: *ugrl*) przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza przekazanej dokumentacji formalno-prawnej, rysunku planu miejscowego oraz informacji zawartych na stronie internetowej <https://www.bdl.lasy.gov.pl> Banku Danych o Lasach wykazała, że w przedmiotowej uchwale brak jest wymaganych zgód dotyczących zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, we fragmentach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 MNU1** (wydzielenia leśne opisane jako -c, -d), **87 MN2** i **24 KDL** (nr dz. 5289, wydzielenie leśne opisane jako -a), **216 ZnL** i **41 KDW** (nr dz. 5282/2, wydzielenia leśne opisane jako -f, -g), **219 ZnL 20 KDL** (nr dz. 5281/3, wydzielenie leśne opisane jako -b),

ŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W KATOWICACH

Wydział Infrastruktury

ul. Jagiellońska 25, 40-032 Katowice, tel.: 32 207 75 89, fax: 32 207 75 88

www.katowice.uw.gov.pl, ePUAP: /SUW2/urząd

39 Zn (nr dz. 5281/1, wydzielenie leśne opisane jako -b), **130Zn** (nr dz. 5285, wydzielenia leśne opisane jako -i, -j, -k, -l) oraz od **1 RLU** do **4 RLU**. Ponadto dopuszczenie na ww. terenach realizacji budowli takich jak dojazdy, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej wymaga również uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W związku z powyższym wzywa się do przedłożenia zgód wydanych przez właściwe organy zgodnie z ustawą *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* dotyczących powyższych terenów.

2) Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 1 *upzp*, w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Z kolei § 4 pkt 1 *rozporządzenia* stanowi o tym, że ustalenia części tekstowej projektu planu miejscowego formułuje się zgodnie z wymogami: – ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, w tym symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów. Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego, o czym stanowi § 8 ust. 2 *rozporządzenia*. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń.

Poprzez brak oznaczenia cyfrowo-literowego na rysunku planu dla jednego z terenów, znajdującego się pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku planu (sekcja 2) symbolami 108 Zn oraz 21 KDL, w tekście planu nie ustalono dla niego przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu czym naruszono ww. przepisy *upzp* oraz w związku z brakiem powiązania tekstu planu miejscowego z rysunkiem planu naruszono także przepisy ww. *rozporządzenia*.

3) Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp* w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, między innymi maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Natomiast przepis § 4 pkt 6 *rozporządzenia* wskazuje, że ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

W § 36 ust. 2 w terenach infrastruktury technicznej – kanalizacja oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1 K** do **4 K** dopuszczono lokalizację zabudowy usługowej. Dla ww. terenów nie ustalono powierzchni zabudowy, co stanowi naruszenie ww. przepisów *rozporządzenia*.

4) Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 10 *upzp*, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast przepis § 4 pkt 6 *rozporządzenia* wskazuje, że ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać: określenie układu komunikacyjnego i sieci

ŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W KATOWICACH

Wydział Infrastruktury

ul. Jagiellońska 25, 40-032 Katowice, tel.: 32 207 75 89, fax: 32 207 75 88

www.katowice.uw.gov.pl, ePUAP: /SUW2/urząd

infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami, klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych oraz określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

Analiza załącznika graficznego wykazała, że dla części terenów nie ustalono obsługi komunikacyjnej i są to m.in. tereny oznaczone symbolami: 1 RM, 2 RM, 3 RM, 4 RM, 5RM, 10 RM, 1 MN3, 3 MN3, 14 MN3, 40 MN3, 83 MN3, 94 MN3, 97 MN3, 65 MNU2.

Powyższym doszło do naruszenia ww. przepisów *upzp* i *rozporządzenia*.

Ponadto ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem zawarte w § 10 ust. 3, przedmiotowej uchwały są niejasne.

5) Zgodnie z art. 9 ust. 4 *upzp*, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Wiążący charakter studium wynika również z przepisu art. 15 ust. 1 *upzp* wskazującego, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z art. 20 ust. 1 *upzp*, w myśl którego plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Istebna” w rozdziale 2 dot. kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w punkcie 2.2. wskazano ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów.

Dla obszarów rozwoju zabudowy rozproszonej oznaczonych na rysunku *studium* symbolem **Or** ustalono wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4. Natomiast w przedmiotowym planie miejscowym:

- w § 28 ust. 2 dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 P** ustalono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0. Ponadto dla ww. terenu w *studium* nie dopuszczono składów i magazynów.

- w § 25 ust. 2 dla terenu usług turystyki oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 UT** ustalono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.

Ponadto, dla obszarów rozwoju sportu i rekreacji zimowej oznaczonych na rysunku *studium* symbolem **Usz** zakazano zabudowy kubaturowej za wyjątkiem wyciągów narciarskich. Natomiast w przedmiotowej uchwale w § 27 dla terenów sportu i rekreacji – zjazdowe trasy narciarskie, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1 USz** do **2 USz**, dopuszczono lokalizację budynków i budowli funkcjonalnie związanych z zabudową wymienioną w ust. 1 pkt. 1 i 2 przedmiotowej uchwały.

Dla obszarów lasów i zalesień oznaczonych na rysunku *studium* symbolami **ZL** ustalono podstawowy kierunek rozwoju: lasy i zadrzewienia wraz z obiektami gospodarki leśnej, w tym drogi leśne i składy drewna.

ŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W KATOWICACH

Wydział Infrastruktury

ul. Jagiellońska 25, 40-032 Katowice, tel.: 32 207 75 89, fax: 32 207 75 88

www.katowice.uw.gov.pl, ePUAP: /SUW2/urząd

Natomiast w przedmiotowej uchwale dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego oznaczonego symbolem **85 MN3**, w §16 ust. 1 ustalono przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących. Również dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZnL** i **Zn**, dla których ustalono przeznaczenie: tereny rolnicze, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia. Powyższe przeznaczenia są niezgodne z ww. kierunkami *studium*.

6) Zgodnie z § 6 Zasad Techniki Prawodawczej stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. z 2016 r. poz. 283 - dalej: *ztp*) przepisy prawa reguluje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm, wyrażały intencje prawodawcy. Natomiast przepis § 25 *ztp* stanowi iż: „przepis prawa materialnego powinien możliwie bezpośrednio i wyraźnie wskazywać kto, w jakich okolicznościach i jak powinien się zachować (przepis podstawowy)”.

W przedmiotowej uchwale zastosowano zapisy i pojęcia, które są niejasne i budzą wątpliwości:

- definicja **gabarytu zabudowy**, która z jednej strony określa każdy wymiar budynku, a z drugiej odnosi się tylko i wyłącznie do wymiaru podłużnego i poprzecznego budynku. Przepis ten jest niejasny i sprzeczny ze sobą. Ponadto gabarytem budynku jest także jego wysokość.

Na podstawie powyższej definicji oraz ustaleń § 8 ust. 9 pkt 2 w strefie ochrony konserwatorskiej „B” **nie będzie można zrealizować budynku usługowego o gabarytach przekraczających 14m**, gdzie długość tego budynku ma być od 1,5 do 2 razy większa od jego szerokości, gdyż przekracza ona maksymalny gabaryt budynku określonego w pkt 3 czyli 20m. Wyjaśnienia wymaga więc w jakim celu plan miejscowy ustala parametry dla zabudowy, której w rzeczywistości nie można będzie zrealizować na podstawie jego zapisów.

- w § 8 ust. 3 pkt 5 *dopuszcza się wymianę pokrycia dachów pod warunkiem wprowadzenia nowego zgodnego z tradycyjnym lub wiernie naśladującego*. W przedmiotowej uchwale nie wyjaśniono natomiast co rozumie się pod ww. pojęciem. Powyższym doszło do naruszenia przepisów *ztp*, gdyż przyszły inwestor nie wie jak się zachować w przypadku wymiany pokrycia dachowego na obiektach zabytkowych wymienionych w § 8 ust. 1 pkt 1 – 81 oraz pkt 90.

Ponadto ustalenia zawarte w § 8 ust. 5 pkt 3 nakazujące *zachowania starodrzewu i jego pielęgnacji*, wykraczają poza zakres planu miejscowego, gdyż nakaz ten nie będzie możliwy do weryfikacji na etapie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę i podczas jej realizacji.

Pouczenie:

1. Stronie postępowania przysługuje prawo do złożenia wyjaśnień.
2. Termin na złożenie wyjaśnień upływa z dniem 25 marca 2025 r.
3. Termin na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego upływa z dniem 31 marca 2025 r.

ŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W KATOWICACH

Wydział Infrastruktury

ul. Jagiellońska 25, 40-032 Katowice, tel.: 32 207 75 89, fax: 32 207 75 88

www.katowice.uw.gov.pl, ePUAP: /SUW2/urząd

z up. Wojewody Śląskiego
Bożena Gindera-Malicka

Kierownik Oddziału Nadzoru Urbanistycznego

pracownik prowadzący postępowanie nadzorcze:

inspektor wojewódzki Pani Anna Chmura, tel. 32 20 77 538

Otrzymuje:

Rada Gminy Istebna

ŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W KATOWICACH

Wydział Infrastruktury

ul. Jagiellońska 25, 40-032 Katowice, tel.: 32 207 75 89, fax: 32 207 75 88

www.katowice.uw.gov.pl, ePUAP: /SUW2/urząd