



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 30 grudnia 2024 r.

Poz. 9088

Podpisany przez:
Elżbieta Barbara Żabicka-Lakomy
Data: 30.12.2024 08:30:34



ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.114.2024 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 23 grudnia 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr VIII/99/2024 Rady Miasta Wisła z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wisła Centrum I”.

Uzasadnienie

W myśl art. 85 i 86 ustawy o samorządzie gminnym, wojewoda sprawuje nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem. Zgodnie z art. 91 wskazanej ustawy uchwała gminy, która jest sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego.

W dniu 27 listopada 2024 r. Rada Miasta Wisła podjęła uchwałę Nr VIII/99/2024 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wisła Centrum I”.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1130 – dalej: *upzp*) w dniu 3 grudnia 2024 r. Rada Miasta Wisła przekazała organowi nadzoru uchwałę z dnia 27 listopada 2024 Nr VIII/99/2024, a w dniu 4 grudnia 2024 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 12 grudnia 2024 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie.

Na wstępie wyjaśnienia wymaga, że zastosowanie w niniejszej sprawie znajduje przepis art. 67 ust. 3 pkt 1 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), stanowiący iż do spraw opracowania i uchwalania planów miejscowych albo ich zmian, w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem 24 września 2023 r. przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 *upzp* stosuje się w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego dla obszaru „Wisła Centrum I” Rady Miasta Wisła została podjęta 13 lipca 2023 r. W związku z powyższym ze względu na fakt podjęcia uchwały

intencyjnej po 24 grudnia 2021 r., w tym przypadku zastosowanie mają przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404 – dalej: *rozporządzenie*), o czym stanowi § 12 ust. 1 tegoż *rozporządzenia*. Zatem konieczne stało się posługiwanie nazwami zgodnymi z załącznikiem nr 1 przywołanego *rozporządzenia*.

W niniejszej uchwale doszło do naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1130 – dalej: *upzp*).

1) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp* w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

W przedmiotowej uchwale w rozdziale 3 w ustaleniach szczegółowych planu dotyczących przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy dla terenów, na których możliwa jest realizacja zabudowy, oznaczonych symbolami: 1MN-U, od 1U do 3U, 1US, od 1ZP do 12ZP, 1UHD-UT-UG, 1ZP-UT-US, 1ZP-UK-UG, 1IE nie ustalono obligatoryjnego elementu planu jakim jest wskaźnik maksymalnej i minimalnej **nadziemnej intensywności zabudowy**. W tekście przedmiotowej uchwały dla ww. terenów określono natomiast minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, która zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 11 *upzp* stanowi element fakultatywny planu. Powyższym, poprzez brak ustalenia maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy doszło do naruszenia przepisów art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp*.

Gmina w złożonych wyjaśnieniach z dnia 18 grudnia 2024 r. wskazała, że projekt planu był tworzony w niewielkim odstępie czasu od momentu wejścia w życie nowych przepisów prawa i opierał się na przekazywanych w tamtym czasie interpretacjach na szkoleniach i seminariach. Błędna interpretacja zapisów ustawy oraz przepisów przejściowych przyczyniła się do zastosowania niewłaściwych definicji.

Jak wskazano na wstępie, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w przypadku gdy dla znajdujących się w opracowaniu planów miejscowych, nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem 24 września 2023 r. przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 *upzp* stosuje się w brzmieniu nadanym po jej nowelizacji. Z przedstawionej do uchwały dokumentacji prac planistycznych wynika, że o opinie i uzgodnienia wystąpiono pismem z dnia 17 lipca 2024 r. Jeżeli więc projekt planu nie został wysłany do opiniowania i uzgadniania przed dniem wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw tzn. przed dniem 24 września 2023 r., to w opracowanym planie miejscowym, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp*, obowiązkowo należało określić maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy. Poprzez brak określenia, w przedmiotowej uchwale, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy doszło do naruszenia ww. przepisów *upzp*.

2) Przeznaczenie terenów oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 15 *upzp* wymienia, jaka materia powinna znaleźć się w planie miejscowym. Wobec powyższego, 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.

W § 13 ust. 1 przedmiotowej uchwały wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW, w ramach którego ustalono przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren komunikacji pieszej, teren komunikacji rowerowej, teren infrastruktury technicznej oraz przeznaczenie wykluczane dla tego terenu. Natomiast w zasadach kształtowania zabudowy oraz ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu dla ww. przeznaczenia wprowadzono zakaz zabudowy budynkami.

Kolejno w § 16 ust. 1 wyznaczono teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US, w ramach którego ustalono przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji oraz przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren komunikacji pieszej, teren komunikacji rowerowej, teren infrastruktury technicznej oraz przeznaczenie wykluczane dla tego terenu. Natomiast

w zasadach kształtowania zabudowy oraz ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu dla ww. przeznaczenia ustalono:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% pow. działki budowlanej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% pow. działki budowlanej,
- maksymalną wysokość zabudowy: 14,5 m oraz geometrię dachów.

Analiza załącznika graficznego wykazała, że w wyznaczonych liniach rozgraniczających terenach: 1MW i 1US, nie można zrealizować ustaleń § 13 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 oraz § 16 ust. 2, gdyż tereny są zbyt małe żeby je zainwestować zgodnie z ustalonym przeznaczeniem i wskaźnikami zagospodarowania terenu. Ponadto dla terenu 1MW poprzez zakaz zabudowy budynkami, uniemożliwiono realizację przeznaczenia terenu przewidzianego w planie, a w przypadku kiedy nie można będzie zrealizować przeznaczenia terenu, nie będzie też można zrealizować przeznaczenia uzupełniającego na wskazanym terenie, gdyż zgodnie z definicją § 4 pkt 10 uchwały przez przeznaczenie uzupełniające należy rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia przeznaczenie terenu lub może z nim współistnieć. W przypadku natomiast terenu 1US ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu niemożliwe do zrealizowania na tak małym terenie. Należy podkreślić, że poza ustaleniami przyjętymi w planie miejscowym przy sytuowaniu zabudowy działają także przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225), a w szczególności § 12 wskazujący minimalne odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

W związku z powyższym potencjalny inwestor nie jest w stanie zrealizować ustaleń § 13 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 oraz § 16 ust. 2 w stosunku do ww. terenów, co prowadzi do wniosku, że tereny te zostały wyłączone spod zabudowy a w konsekwencji nie ustalono dla nich możliwego do zrealizowania sposobu zagospodarowania. Powyższym doszło do naruszenia przepisów art. 15 ust. 2 pkt 1 *upzp*.

W związku z brakiem określenia minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy, nie można było wydać rozstrzygnięcia nadzorczego w części i ograniczyć stwierdzenia nieważności do części zakwestionowanych przepisów uchwały, gdyż wojewoda nie może merytorycznie kształtować ustaleń planu miejscowego. W myśl bowiem art. 3 ust. 1 *upzp*, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie aktów planowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy, zatem ustawodawca przyznał gminom tzw. władztwo planistyczne. Zgodnie natomiast z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym i w związku z art. 20 ust. 1 *upzp* – uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznej właściwości rady gminy. Ostatecznie o kształcie aktu planowania przestrzennego decydują organy gminy, czyli wójt, burmistrz, prezydent miasta przeprowadzając procedurę planistyczną tego aktu, a rada gminy uchwalając akt planowania przestrzennego. Zatem to do organów gminy należy decyzja jakie regulacje planistyczne ustali i to od tych organów zależy, jakie przeznaczenie terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym minimalne i maksymalne nadziemne intensywności zabudowy zostaną przyjęte w planie miejscowym.

Podsumowując należy zaznaczyć, że przepisy art. 28 *upzp* jednoznacznie wskazują, iż istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. O zakresie rozstrzygnięcia decyduje natomiast fakt, czy stwierdzone naruszenie prawa będzie miało wpływ na całą uchwałę, czy będzie dotyczyło jedynie pojedynczych przepisów niezgodnych z aktami prawa hierarchicznie wyższymi, które to jednak naruszenia nie będą rzutować na całą uchwałę.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że uchwała Rady Miasta Wisła Nr VIII/99/2024 z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wisła Centrum I”, narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym przepisy, w związku, z czym wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i uzasadnione, a zatem należało orzec, jak w sentencji.

Stosownie do przepisu art. 92 ust. 1 *ustawy o samorządzie gminnym* stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa z dniem doręczenia Radzie Miasta Wisła rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia Radzie Miasta Wisła.

z up. Wojewody Śląskiego
Zastępca Dyrektora Wydziału Infrastruktury

Aleksandra Kroczek

Pouczenie o możliwości wniesienia skargi w formie elektronicznej

1. Skargę na rozstrzygnięcie nadzorcze można wnieść w formie elektronicznej lub papierowej.
2. Skarga przekazana w formie dokumentu elektronicznego powinna zawierać wszystkie wymogi pisma sporządzonego w postaci papierowej.
3. Skarga wnoszona w formie dokumentu elektronicznego, powinna ponadto zawierać adres elektroniczny oraz zostać podpisana przez stronę lub pełnomocnika kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym.
4. Jeżeli skarga nie zawiera adresu elektronicznego przyjmuje się, że właściwym jest adres elektroniczny, z którego nadano pismo wniesione w formie dokumentu elektronicznego.
5. Do skargi wniesionej w formie dokumentu elektronicznego nie dołącza się jej odpisów.
6. Do skargi należy dołączyć pełnomocnictwo z podpisem mocodawcy lub wierzytelny odpis pełnomocnictwa.