



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 31 maja 2023 r.

Poz. 4594

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.27.2023 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 29 maja 2023 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 i 572) i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LIII/699/2023 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeziorki” w Jaworznie (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2023 r., poz. 3866) w następującej części:

- w § 14 ust. 2 pkt 5 lit. a – w zakresie słów: „dla garaży i budynków gospodarczych –”.

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 kwietnia 2023 r. Rada Miejska w Jaworznie podjęła uchwałę Nr LIII/699/2023 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeziorki” w Jaworznie.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ nadzoru w dniu 28 kwietnia 2023 r. otrzymał uchwałę Nr LIII/699/2023 oraz w dniu 4 maja 2023 r. dokumentację prac planistycznych, odzwierciedlającą przebieg postępowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu, celem zbadania zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 23 maja 2023 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Pismem z dnia 25 maja 2023 r. znak: UA-ZP.6721.4.7.2021, gmina złożyła wyjaśnienia w zakresie zarzutów wskazanych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, mającego na celu zbadanie legalności uchwały, organ nadzoru stwierdził, że uchwała Nr LIII/699/2023 została podjęta z istotnym naruszeniem przepisów prawa w zakresie ustaleń dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolach 1MN-4MN przez brak określenia wysokości dla budynków usługowych.

Przepisy art. 15 ust. 2-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawierają zamknięty katalog problemów, wymagających uregulowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym między innymi – maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy. Dodatkowo, w § 4 pkt 6 rozporządzenia z dnia

26 sierpnia 2003 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) doprecyzowano, że w planie określić należy wielkości powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej, a także gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy oraz geometrię dachu.

W § 14 *uchwały* wprowadzono ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolach od 1MN do 4MN. Dla tych terenów w § 14 ust. 1 pkt 1 i 2 *uchwały* ustalono przeznaczenie podstawowe jako zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz przeznaczenie dopuszczalne jako *usługi nieuciążliwe na potrzeby biur, gabinetów, pracowni, handlu*. Usługi mogą być realizowane na tych terenach w formie lokali użytkowych, których powierzchnia całkowita nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz w formie budynków usługowych, których łączna powierzchnia zabudowy w obrębie danej działki budowlanej nie może przekraczać 80 m². W § 14 ust. 2 *uchwały* określono zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla tych terenów, w tym w pkt 5 – maksymalną wysokość obiektów budowlanych – maksymalną wysokość zabudowy dla garaży i budynków gospodarczych ma wnosić nie więcej niż 5 m (§ 14 ust. 2 pkt 5 lit. a), natomiast budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie więcej niż 10 m (§ 14 ust. 2 pkt 5 lit. b). W ustaleniach ogólnych miejscowego planu, jak również w ustaleniach szczegółowych – nie wskazano wysokości budynków usługowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN-4MN.

Brak ustalenia wysokości dla budynków usługowych na terenach od 1MN do 4MN stanowi istotne naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 cyt. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w związku z § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

W złożonych wyjaśnieniach Gmina wskazuje, że brak ten faktycznie występuje, wyjaśnia ponadto, iż od początku sporządzania planu, podstawowym założeniem jest ustalenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako dominującego przeznaczenia. Zabudowa ta ma składać się głównie z budynków jednorodzinnych, którym mogą towarzyszyć budynki gospodarcze i garaże, a dla terenów 1MN-4MN również budynki usługowe, ale o zdecydowanie mniejszej formie przestrzennej. Gabaryty budynków usługowych na terenach 1MN-4MN zajmować mają niewielką powierzchnię zabudowy, nieprzekraczającą 80 m² (§ 14 ust. 1 pkt 2 lit. a). Podobne podejście miało dotyczyć również wysokości tych budynków usługowych, która miała być ograniczona na takich samych zasadach jak budynki gospodarcze i garaże, czyli do 5 m (§ 14 ust. 2 pkt 5 lit. a). Takie założenie, o ogólnym ograniczeniu gabarytów budynków, wynika z treści uzasadnienia do *uchwały*, zgodnie z fragmentem w brzmieniu: „ograniczenie gabarytów budynków, zwłaszcza w zakresie ich wysokości i geometrii dachu, w tym kształtowanie symetrycznych dachów, zminimalizuje dysharmonijny wpływ zabudowy na krajobraz”. Biorąc powyższe pod uwagę gmina wniosła o stwierdzenie nieważności *uchwały* w § 14 ust. 2 pkt 5 lit. a, w zakresie słów „dla garaży i budynków gospodarczych –”.

Wojewoda przeanalizował przepisy *uchwały* wraz z uzasadnieniem i stwierdził, że wyjaśnienia gminy zasługują na uwzględnienie.

Zgodnie z § 2 pkt 1 lit. a i b *uchwały* przeznaczenie podstawowe stanowić ma przeważający udział w powierzchni nieruchomości na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, przy czym – dla terenów przeznaczonych pod zabudowę jest to przeznaczenie, stanowiące przeważający udział w powierzchni działki budowlanej lub w powierzchni całkowitej budynków. Natomiast przeznaczenie dopuszczalne to przeznaczenie stanowiące mniejszy, w stosunku do przeznaczenia podstawowego, udział w powierzchni nieruchomości na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, przy czym – dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przeznaczenie dopuszczalne to przeznaczenie stanowiące mniejszy, od przeznaczenia podstawowego, udział w powierzchni działki budowlanej lub w powierzchni całkowitej budynków. Możliwość realizowania usług w wolnostojących budynkach na terenach 1MN-4MN wprowadzono do ustaleń planu jako przeznaczenie dopuszczalne, zatem uzasadnione jest aby ich wysokość nie przewyższała wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych na tych terenach.

Zgodnie z uzasadnieniem do *uchwały*, intencją uchwałodawcy miejscowego było ograniczenie możliwości zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej, uznając, iż realizacja budynków przeznaczonych dla działalności gospodarczych wpłynie niekorzystnie na warunki mieszkaniowe. Ponadto, w bezpośrednim otoczeniu nie ma zabudowy usługowej, a obszar nie przylega bezpośrednio do drogi, która gwarantowałaby odpowiednią obsługę wzmożonego ruchu samochodowego, wynikającego z funkcjonowania usług. Zatem ograniczenie gabarytów budynków, zwłaszcza w zakresie ich wysokości zminimalizuje dysharmonijny wpływ zabudowy na krajobraz.

Stwierdzenie nieważności uchwały w zakresie określonym w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego spowoduje, że dla terenów 1MN-4MN, w zakresie wysokości dla wszystkich budynków będzie obowiązywała wysokość maksymalna 5 m, a jedynie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, będzie obowiązywała wysokość maksymalna 10 m, a tym samym wyeliminuje to wątpliwości interpretacyjne na etapie stosowania przepisów *uchwały* oraz będzie zgodne z intencją uchwałodawcy miejscowego.

Podsumowując, należy zaznaczyć, że przepisy art. 28 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jednoznacznie wskazują, iż istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały 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.

Po wyeliminowaniu części ustaleń planu, *uchwała* Rady Miejskiej w Jaworznie Nr LIII/699/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r., w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeziorki” w Jaworznie*, może funkcjonować w obrocie prawnym, a zatem, stwierdzenie nieważności uchwały jedynie w części, określonej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, jest uzasadnione.

Stosownie do przepisu art. 92 ust. 1 ustawy *o samorządzie gminnym*, stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa, z dniem doręczenia Radzie Miejskiej w Jaworznie 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 Miejskiej w Jaworznie.

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer-Kapala

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 wiarygodny odpis pełnomocnictwa.