



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 15 kwietnia 2024 r.

Poz. 3101

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.28.2024 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 8 kwietnia 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXIX/585/2024 Rady Miejskiej Będzina z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie *ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy 1 Maja w Będzinie* (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2024 r., poz. 2082).

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 29 lutego 2024 r. Rada Miejska Będzina podjęła uchwałę Nr LXIX/585/2024 w sprawie *ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy 1 Maja w Będzinie*.

Stosownie do przepisu art. 90 ust. 1 *ustawy o samorządzie gminnym*, organ nadzoru w dniu 7 marca 2024 r. otrzymał uchwałę Nr LXIX/585/2024 celem zbadania zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 4 kwietnia 2024 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień. Gmina skorzystała ze swojego uprawnienia i pismem z dnia 5 kwietnia 2024 r. złożyła wyjaśnienia w zakresie zarzutów wskazanych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, że uchwała Nr LXIX/585/2024 została podjęta z istotnym naruszeniem przepisów prawa w następującym zakresie:

Zgodnie z art. 8 pkt 8 lit. c ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz. U. z 2024 r., poz. 195 – dalej zwana *specustawą mieszkaniową*), uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zawiera charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, na którą składają się między innymi charakterystyczne parametry techniczne tej inwestycji.

W § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a uchwały w zakresie charakterystycznych parametrów technicznych wskazano powierzchnię zabudowy - maksymalnie do 908.02 m². Natomiast w § 6 ust. 3 pkt 2 współczynnik zabudowy określono na: maksymalnie 19,2 %. Czyli współczynnik zabudowy wynosi 906,81 m² mając na względzie, że powierzchnia działki inwestycyjnej wynosi 4723 m². Wartość podana w § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a – jest odmienna od wartości podanej w § 6 ust. 3 pkt 2 uchwały.

Ponadto, w § 6 ust. 3 pkt 1 lit. d uchwały, w zakresie charakterystycznych parametrów technicznych wskazano powierzchnię biologicznie czynną, która ma wynosić ok 1675 m², ale minimum 25% terenu

inwestycji. Natomiast w § 6 ust. 3 pkt 4 uchwały wskazano, że powierzchnia biologicznie czynna wynosić powinna minimalnie 35%. Ponadto, na załączniku nr 2 do uchwały wskazano, że projektowany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 35,5%. Zatem powierzchnia biologicznie czynna została określona w różny sposób, w każdym ze wskazanych przepisów uchwały.

Powyższe ustalenia uchwały naruszają art. 8 pkt 8 lit. c *specustawy mieszkaniowej*, ponieważ uczestnicy procesu budowlanego nie mają jednoznacznie wskazanych parametrów i wskaźników, które umożliwią realizację projektowania zamierzenia budowlanego. Należy podkreślić, że przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność tych projektów z ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, a zatem ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy w uchwale mieszkaniowej powinny być jednoznaczne i możliwe do zastosowania przy ocenie projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego.

Podsumowując należy zaznaczyć, że przepisy art. 91 ust. 1 *ustawy o samorządzie gminnym* jednoznacznie wskazują, iż uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna, a o nieważności uchwały, w całości lub w części, orzeka organ nadzoru. 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 Miejskiej Będzina Nr LXIX/585/2024 Rady Miejskiej Będzina z dnia 29 lutego 2024 r. w *sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy I Maja w Będzinie*, narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczych przepisy, których naruszenie ma istotny wpływ na całą uchwałę, 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 Miejskiej Będzina.

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 Będzina.

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer-Kapała

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.