



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 6 sierpnia 2013 r.

Poz. 5249

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.32.2013 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 2 sierpnia 2013 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w związku z art. 28 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (test jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Rady Miejskiej w Bielsku-Białej Nr XXXII/801/2013 z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego centrum Wapienicy.

#### **Uzasadnienie**

Rada Miejska w Bielsku-Białej w dniu 25 czerwca 2013 r. podjęła uchwałę nr XXXII/801/2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego centrum Wapienicy.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm. – zwanej dalej: ustawą) Prezydent Miasta Bielsko-Biała, w dniu 4 lipca 2013 r. przekazał organowi nadzoru wymienioną na wstępie uchwałę wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu zbadania jej zgodności z przepisami prawnymi.

Oceniając przedmiotową uchwałę tut. organ nadzoru związany był przepisem art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), zgodnie z którym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiany), w stosunku do którego podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Pismem z dnia 23 lipca 2013 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 ustawy, oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej rozporządzeniem), a także art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 (Dz. U. Nr 78 poz. 483) w następującym zakresie:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt. 6 rozporządzenia w planie miejscowym obowiązkowo określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu do których należą linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość projektowanej zabudowy oraz geometria dachów. W przedmiotowej uchwale w § 13 dla terenów przeznaczonych pod usługi centrotwórcze, usługi handlu oraz place publiczne, skwery oznaczonych symbolami 142\_U-05, 142\_U-06 jak również w przepisach § 21 dla terenów o przeznaczeniu

pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną oraz usług podstawowych oznaczonych symbolami 142\_MW/MN/U-01 do 142\_MW/MN/U-06 nie określono wymaganego parametru jakim jest maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki. Należy zauważyć, że wymóg uwzględnienia powyższego parametru wynika z § 4 pkt. 6 rozporządzenia. Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego, powinien zawierać obowiązujące przepisy w zakresie przeznaczenia terenu, jego zagospodarowania i warunków zabudowy, jak również w zakresie innych ustaleń. Pominięcie obowiązkowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – według organu nadzoru – jest istotnym naruszeniem prawa.

Ponadto w przepisach § 11 pkt 2 lit. d przedmiotowej uchwały dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 142\_U-01, 142\_U-02, 142\_U-10, 142\_U-12, a także w przepisach § 12 pkt 2 lit. g dla terenów oznaczonych symbolami 142\_U-03, 142\_U-04, 142\_U-07 do 142\_U-09, 142\_U-11, 142\_U-13, 142\_U-14, 142\_U-16 do 142\_U-19, oraz w § 17 pkt 2 lit. d dla terenów oznaczonych symbolami 142\_US/UK/U-01, 142\_US/UK/U-02, 142\_US/UK/U-03, ustalono budowę maksymalnie „dwóch budynków na działce budowlanej”. Natomiast w § 20 pkt 2 lit. d kwestionowanej uchwały dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług podstawowych oznaczonych symbolami 142\_MN/U-01 do 142\_MN/U-03 wprowadzono ograniczenie zabudowy do „jednego budynku na działce budowlanej”, a w przepisach § 23 pkt 2 lit. d, dla terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami 142\_MN-01 do 142\_MN-14, ograniczono zabudowę na działce budowlanej do maksymalnie „jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego”.

Zakaz możliwości lokalizacji kolejnych budynków na działce inwestycyjnej ogranicza prawo własności do nieruchomości. Właściciel działki budowlanej może posiadać teren, na którym dopuszczono daną zabudowę oraz planowana zabudowa drugiego budynku może spełniać wszystkie zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określone przez plan miejscowy, jednak poprzez powyższe ustalenie nie będzie możliwa lokalizacja budynku. Pomimo, że władztwo planistyczne oparte jest na ustawowym umocowaniu do wprowadzania ograniczeń w prawach konstytucyjnie chronionych – art. 3 ust. 1 ustawy - to własność może być ograniczona w zakresie w jakim nie narusza to istoty prawa własności oraz ograniczenie to musi być poparte konkretnym przepisem prawnym. Tym samym – zdaniem organu – naruszono art. 64 ust. 3 Konstytucji. Przywołane ustalenia wykraczają również poza uprawnienia rady określone w art. 4 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 ustawy bowiem przyznane gminie uprawnienie do samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej nie ma charakteru arbitralnego, a przepisy nie zezwalają na dowolność ustaleń zawartych w planie miejscowym. Rada miejska jest związana granicami przedmiotowymi zakresu planu wyznaczonymi przez ustawę, co oznacza, że samodzielnie może określać treść regulacji objętej planem miejscowym wyłącznie w granicach upoważnienia ustawowego zawartego w art. 15 ustawy o planowaniu przestrzennym. Narzędziem do kreowania ładu przestrzennego winny być zatem parametry zabudowy między innymi maksymalna powierzchnia zabudowy. Poprzez ustanowiony zakaz może dojść do sytuacji, w której gmina zmusza niejako inwestora do dokonania podziału działki przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Wobec powyższego stwierdzenie nieważności w całości uchwały Rady Miasta w Bielsku-Białej nr XXXII/801/2013 jest uzasadnione i konieczne.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Śląskiego w terminie 30 dni od jego doręczenia.

z up. WOJEWODY  
ŚLĄSKIEGO  
Dyrektor Wydziału  
Infrastruktury

**Igor Śmietański**

**Otrzymują:**

- 1) Rada Miasta Bielsko-Biała, ul. Plac Ratuszowy 1,43-300 Bielsko-Biała  
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- 2) a/a AL