



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 11 września 2018 r.

Poz. 5617

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIIL.4131.1.71.2018 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 10 września 2018 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały Rady Miejskiej w Sosnowcu Nr 909/LXVI/2018 z dnia 6 sierpnia 2018 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla północno-zachodniej części dzielnicy Milowice* (Dz. Urz. Woj. Śl. z 13 sierpnia 2018 r. poz. 5079).

Uzasadnienie

W dniu 6 sierpnia 2018 r. Rada Miejska w Sosnowcu podjęła uchwałę Nr 909/LXVI/2018 *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla północno-zachodniej części dzielnicy Milowice*.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w dniu 9 sierpnia 2018 r. Prezydent Miasta Sosnowca przekazał organowi nadzoru uchwałę Nr 909/LXVI/2018 wraz dokumentacją prac planistycznych odzwierciedlającą przebieg postępowania w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu, celem zbadania jej zgodności z prawem.

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 4 września 2018 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze, mające na celu zbadanie legalności uchwały.

W trakcie prowadzonego postępowania organ nadzoru stwierdził, że uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Zgodnie z art. 9 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*: „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska w Sosnowcu na podstawie art. 20 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* stwierdziła, że nie narusza ona ustaleń studium.

Rada, w miejscowym planie dla terenów DD.18 ZP, DD.16 U i DD.21 U, ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania nie uwzględniła zapisów wskazanych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca* przyjętego uchwałą Nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 r. zmienionego uchwałą Nr 855/LXII/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 26 kwietnia 2018 r.

W § 19 ust. 3 uchwały, dopuszczono lokalizację zabudowy produkcyjnej, magazynowej i rzemiosła na terenach o symbolach DD.16 U i DD.21 U, a w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca* na tym obszarze wyznaczono teren H1.1/1.TU ustalając kierunek- *teren usług* i nie dopuszczono zabudowy produkcyjnej.

Natomiast w § 22 ust. 3 uchwały, dopuszczono lokalizację zespołu garaży na terenie o symbolu DD.18 ZP, dla którego w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca* wyznaczono teren H1.8/1.Z5 ustalając kierunek - *teren zieleni pozostałej obszaru niezurbanizowanego* oraz nie dopuszczono możliwości sytuowania zespołów garaży.

Tym samym dla terenów DD.18 ZP, DD.16 U i DD.21 U ustalono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie niezgodne ze studium, co narusza art. 9 ust 4 i art. 20 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

2. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast w § 4 pkt 6 *rozporządzenia* Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) wskazano, że tekst plan musi zawierać ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

W § 3 pkt 14 lit. e uchwały wskazano, że przez wskaźnik powierzchni zabudowy należy rozumieć: *wyrażony jako procentowy udział, stosunek sumy powierzchni zabudowy istniejących i projektowanych budynków do powierzchni działki budowlanej*.

W uchwale ustalono maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, to jest dla terenów o symbolach:

- 1) DD.11 MW, DD.12 MW - **0,3**;
- 2) DD.4 MN, DD.9 MN, DD.10 MN, DD.19 MN, DD.20 MN:
 - dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej - **0,45**,
 - dla zabudowy wolnostojącej - **0,4**;
- 3) DD.5 MN,U, DD.8 MN,U:
 - dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej - **0,4**,
 - dla zabudowy wolnostojącej - **0,35**;
- 4) DD.13 U, DD.14 U, DD.16 U, DD.21 U - **0,7**;
- 5) DD.23 UK - **0,3**;
- 6) DD.7 KG, DD.15 KG - **0,9**;
- 7) DD.2 ZD - **0,2**;
- 8) DD.22 ZC - **0,1**.

Zawarta w uchwale definicja wskaźnika powierzchni zabudowy wskazuje, że ma być on wyrażony procentowo. Gmina nie zastosowała definicji wskaźnika powierzchni zabudowy określonego w § 3 pkt 14 lit. e uchwały i w ustaleniach dla poszczególnych terenów wskaźnik ten określony jest jako stosunek powierzchni zabudowy do działki budowlanej wyrażony w postaci ułamka dziesiętnego – w zależności od terenu na poziomie od 0,1 do 0,9.

Z drugiej strony, czytając podane przy określeniu powierzchni zabudowy dla poszczególnych terenów wartości w powiązaniu z definicją tego wskaźnika zamieszczoną w § 3 pkt 14 lit. e, czyli jako wartość

wyrażoną procentowo, niemożliwe będzie zagospodarowanie tych terenów zgodnie z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

Analizując zapisy uchwały, należy stwierdzić, że Rada Miejska w Sosnowcu błędnie określając wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenów: DD.11 MW, DD.12 MW, DD.4 MN, DD.9 MN, DD.10 MN, DD.19 MN, DD.20 MN, DD.5 MN,U, DD.8 MN,U, DD.13 U, DD.14 U, DD.16 U, DD.21 U, DD.23 UK, DD.7 KG, DD.15 KG, DD.2 ZD i DD.22 ZC naruszyła art. 15 ust. 2 pkt 6 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w związku z § 4 pkt 6 *rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

3. Rada Miejska w § 12 określiła szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, które mają zastosowanie do wszystkich terenów planu z wyjątkiem dróg wyznaczonych w miejscowym planie, chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej:

- 1) *minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10,0 m²*;
- 2) *minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2,0 m*;
- 3) *minimalna szerokość działek mających stanowić pas wydzielonych dla dojazdów i ciągów pieszo-jezdnym – 5,0 m*;
- 4) *kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do osi pasa drogowego w zakresie 70°- 110° dopuszczając zmianę tego usytuowania w przypadku istniejącego zagospodarowania lub ukształtowania terenu, które taki układ wyklucza.*

Natomiast w ustaleniach szczegółowych dla terenów: DD.11 MW, DD.12 MW, DD.4 MN, DD.9 MN, DD.10 MN, DD.19 MN, DD.20 MN, DD.5 MN,U, DD.8 MN,U, DD.13 U, DD.14 U, DD.16 U, DD.21 U, DD.23 UK, DD.7 KG, DD.15 KG, ustalając szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określiła minimalną powierzchnię nie dla działki ewidencyjnej tylko dla działki budowlanej.

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić różnicę między pojęciami *działki budowlanej* i *działki ewidencyjnej*. Działka budowlana w rozumieniu *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, to nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Działkę budowlaną może więc stanowić zarówno część działki gruntu jak i kilka takich działek. Natomiast działka ewidencyjna, to najmniejsza jednostka powierzchniowa podziału kraju dla celów ewidencji gruntów i budynków. Ewidencja gruntów i budynków stanowi natomiast systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami. Do ewidencji gruntów mogą zostać wprowadzane zmiany na podstawie udokumentowanego zgłoszenia zmiany bądź w drodze decyzji. Działki ewidencyjne mogą być dzielone, scalane bądź łączone.

Stosownie do przepisu art. 15 ust. 2 pkt 8 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w związku z § 4 pkt 8 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalną lub maksymalną szerokość frontów działek, ich powierzchnię oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. Wskazane przez ustawodawcę wytyczne dotyczą procedury scalania i podziału w rozumieniu art. 101 i kolejnych *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.) i stanowią katalog zamknięty. Procedura scalania i podziału polega na przekształceniu niekorzystnie ukształtowanych terenów i ponownego ich wykorzystania zgodnie z przewidzianym w planie zagospodarowaniem terenu, w obszarze który w planie został wskazany, a w przypadku braku konieczności wskazania obszaru wymagającego przeprowadzenia procedury scalania i podziału, procedura taka może być przeprowadzona na wniosek właścicieli ponad 50% gruntów objętych tą procedurą. W wyniku scalania i podziału zostają wydzielone działki gruntu. Powyższa procedura dotyczy scalenia i wtórnego podziału **działek ewidencyjnych**, a nie jak wskazuje uchwałodawca **działek budowlanych** określając minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości.

Tyma samym Rada Miejska określając dla terenów DD.11 MW, DD.12 MW, DD.4 MN, DD.9 MN, DD.10 MN, DD.19 MN, DD.20 MN, DD.5 MN,U, DD.8 MN,U, DD.13 U, DD.14 U, DD.16 U, DD.21 U,

DD.23 UK, DD.7 KG, DD.15 KG w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości minimalną powierzchnię działki **budowlanej** wykroczyła poza upoważnienie ustawowe zawarte w art. 15 ust. 2 pkt 8 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Dodatkowo należy wskazać, że dla terenów DD.5 MN,U i DD.8 MN,U uchwałodawca określił dwukrotnie minimalną powierzchnię działki budowlanej powstającą w wyniku procedury scalania i podziału raz w § 18 ust. 1 pkt 3 lit. a, a kolejny raz w § 18 ust. 1 pkt 3 lit. c.

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.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że uchwała Rady Miejskiej w Sosnowcu Nr 909/LXVI/2018 z dnia 6 sierpnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla północno-zachodniej części dzielnicy Milowice, narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym przepisy, w związku z czym wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i uzasadnione, zatem należało orzec, jak w sentencji.

Stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa z dniem doręczenia Radzie Miejskiej w Sosnowcu rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia.

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer-Kapała

Otrzymuje:

Rada Miejska w Sosnowcu