



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 października 2020 r.

Poz. 7275

## ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR IFIIL.4131.1.35.2020 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 7 października 2020 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)

### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr 542/XXX/2020 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru „KONSTANTYNÓW”, „ŚRODULA”, „ZUZANNA” - etap 1 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2020 r. poz. 6481).

### **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 sierpnia 2020 r. Rada Miejska w Sosnowcu podjęła uchwałę Nr 542/XXX/2020 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru „KONSTANTYNÓW”, „ŚRODULA”, „ZUZANNA” – etap 1.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w dniu 8 września 2020 r. organ nadzoru otrzymał uchwałę Nr 542/XXX/2020 oraz dokumentację prac planistycznych odzwierciedlającą przebieg postępowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu, celem zbadania jej zgodności z prawem.

W dniu 30 września 2020 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze, mające na celu zbadanie legalności uchwały. Gmina nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia do złożenia wyjaśnień.

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

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Dla każdego wyznaczonego terenu oprócz przeznaczenia określa się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

W zawiadomieniu o wszczęciu postępowania organ nadzoru zarzucił naruszenie przepisów prawa przez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z przepisami art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.), w którym zdefiniowano pojęcie budynku mieszkalnego jednorodzinne. Uregulowania § 16 ust. 1 pkt 5 lit. b uchwały określającymi zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: LL.4 MN, LL.5 MN, LL.6 MN, LL.7 MN, LL.8 MN, LL.9 MN, LL.31 MN, LL.32 MN, LL.35 MN, LL.35a MN, LL.40 MN, LL.42 MN, LL.43 MN, LL.76 MN,

LL.78 MN, LL.80 MN LL.82 MN LL.83 MN, LL.85 MN, LL.86 MN, LL.88 MN, LL.89 MN, LL.90 MN, LL.91 MN, LL.92 MN, LL.93 MN, LL.94 MN, LL.96 MN, LL.99 MN, LL.101 MN, LL.102 MN, LL.106 MN oraz § 19 ust. 1 pkt 6 lit. b uchwały, dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczonych symbolami: LL.2 MNn, LL.28 MNn, LL.59 MNn, LL.66 MNn, LL.103 MNn stoją w sprzeczności z *Prawem budowlanym*.

Zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 6 uchwały przez przeznaczenie podstawowe należy rozumieć *funkcje zabudowy, a także sposób zagospodarowania oraz sposób użytkowania ustalone na tym terenie*. Kolejno w § 3 pkt 7 wskazano, że przez przeznaczenie dopuszczone rozumie się *funkcje zabudowy, a także sposób zagospodarowania oraz sposób użytkowania jaki nie może występować samodzielnie, z wyjątkiem zagospodarowania obiektami budowlanymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego oraz zielenią urządzoną*.

Rada Miejska w § 16 ust. 1 uchwały wyznaczyła tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: LL.4 MN, LL.5 MN, LL.6 MN, LL.7 MN, LL.8 MN, LL.9 MN, LL.31 MN, LL.32 MN, LL.35 MN, LL.35a MN, LL.40 MN, LL.42 MN, LL.43 MN, LL.76 MN, LL.78 MN, LL.80 MN LL.82 MN LL.83 MN, LL.85 MN, LL.86 MN, LL.88 MN, LL.89 MN, LL.90 MN, LL.91 MN, LL.92 MN, LL.93 MN, LL.94 MN, LL.96 MN, LL.99 MN, LL.101 MN, LL.102 MN, LL.106 MN.

Następnie określiła dla tych terenów w § 16 ust. 1 pkt 1 przeznaczenie podstawowe - *tereny zabudowa mieszkaniowej jednorodzinnej*, oraz w pkt 2 przeznaczenie dopuszczone - *usługi podstawowe*.

Prawodawca miejscowy dla wyżej wymienionych terenów w § 16 ust. 1 pkt 5 lit. b uchwały ustalił zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczając lokalizację usług podstawowych zdefiniowanych w § 3. u.1 p. 18 lit. b uchwały tylko w budynkach mieszkalnych, przy czym łączna powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 45% powierzchni użytkowej w budynku mieszkalnym.

Zgodnie z definicją zawartą w uchwale w § 3 ust.1 pkt 18 lit. b przez usługi podstawowe należy rozumieć funkcje terenów i budynków związanych bezpośrednio z istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową, realizujących usługi z zakresu handlu, gastronomii, rozrywki, szkolnictwa, ochrony zdrowia, kultury, obsługi komunikacyjnej tj. jednostanowiskowe warsztaty mechaniki pojazdowej bez stanowiska blacharstwa, a także różnego rodzaju instytucji oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługowy i nie powodują negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń, zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa z innymi funkcjami), co wyklucza: handel hurtowy i giełdowy, komisje samochodowe, punkty sprzedaży detalicznej: pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego oraz materiałów budowlanych, usługi związane z gospodarowaniem odpadami, uciążliwą produkcją, oraz rzemiosłem uciążliwym, usługi związane z logistyką i obsługą komunikacyjną, otwarte składy materiałów sypkich, płynnych.

Z kolei w § 19 ust. 1 uchwały Rada Miejska wyznaczyła tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: LL.2 MNn, LL.28 MNn, LL.59 MNn, LL.66 MNn, LL.103 MNn. Następnie określiła dla tych terenów w § 19 ust. 1 pkt 1 przeznaczenie podstawowe – *tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności*, oraz w pkt 2 przeznaczenie dopuszczone - *usługi podstawowe*.

Uchwałodawca w § 3 ust.1 pkt 17 określił, że przez tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności rozumie się *funkcje terenów i budynków wolnostojących lub w zabudowie szeregowej służące zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące samodzielną całość, w którym w każdym z budynków dopuszcza się wydzielenie do dziewięciu lokali mieszkalnych, lub maksymalnie do trzech lokali usługowych i minimalnie sześć lokali mieszkalnych*.

Prawodawca miejscowy dla wyżej wymienionych terenów w § 19 ust. 1 pkt 6 lit. b uchwały ustalił zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczając lokalizację usług podstawowych zdefiniowanych w § 3. u. 1 p. 18 lit. b uchwały tylko w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym łączna powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 45% powierzchni użytkowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

W uchwale nie zdefiniowano pojęć: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz lokalu użytkowego, a zatem przy interpretacji ustaleń dla wymienionych terenów należy posłużyć się definicjami legalnymi.

Kwestia dopuszczalności posługiwania się definicją legalną zawartą w konkretnym akcie prawnym dla potrzeb interpretacji innych aktów powinna być zawsze rozważana w kontekście danego przypadku, zasad

wykładni systemowej (pozycji interpretowanych przepisów w systemie) i funkcjonalnej (adekwatność definicji ze względu na przedmiot i cele regulacji). W szczególności dopuszcza się stosowanie definicji ustanowionej w jednym akcie prawnym także przy interpretacji innych aktów, gdy definicja zawarta jest w akcie o charakterze „źródłowym” dla danej instytucji, podstawowym dla danej dziedziny.

W § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.) przez zabudowę jednorodziną należy rozumieć *jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.*

Na podstawie wskazanej definicji legalnej, w uchwale pod pojęciem przeznaczenia podstawowego z grupy terenów o symbolu MN należy rozumieć zatem budynki mieszkalne jednorodzinne oraz garaże i budynki gospodarcze. Jednakże kwestionowane uregulowanie zawarte w § 16 ust. 1 pkt 5 lit. b uchwały dotyczy wyłącznie budynków mieszkalnych, a zatem tylko w budynku mieszkalnym jednorodzinym - w myśl powyższej regulacji - możliwe jest zlokalizowanie usług podstawowych, których łączna powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 45% tego budynku.

Z powyższego należy wywnioskować, że w myśl § 16 ust. 1 pkt 5 lit. b uchwały, dla terenów o symbolach MN oraz w myśl § 19 ust. 1 pkt 6 lit. b uchwały, dla terenów o symbolach MNn - lokale użytkowe, w których zlokalizowane będą usługi podstawowe nie mogą zajmować więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Natomiast zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) **przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.**

Względy spójności systemu prawa nakazują uwzględniać przy stosowaniu przepisów ustawy *Prawo budowlane* w tym definicji domu jednorodzinnego określonej w art. 3 pkt 2a tejże, przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (tekst jednolity: Dz. U. 2020 r., poz. 532 ze zm.) dotyczących wydziałania lokali.

*Ustawa o własności lokali* w art. 2 ust. 2 wskazuje, że samodzielnym lokalem mieszkalnym jest *wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.*

Ustawodawca określając definicję budynku mieszkalnego w art. 3 pkt 2a ustawy *Prawo budowlane* nie przewidział możliwości nawet minimalnego przekroczenia wartości 30%. Tym samym z uwagi na precyzyjne określenie przez ustawodawcę udziału procentowego powierzchni lokalu użytkowego, należy uznać, że nawet minimalne przekroczenie tej wartości powoduje, że przedmiotowy budynek nie może być uznany za budynek mieszkalny jednorodzinny w świetle definicji z art. 3 pkt 2a *Prawa budowlanego*.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej zatwierdzając projekt budowlany i udzielając pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, nie może kierować się innymi kryteriami niż te, które zostały określone w art. 3 pkt 2a ustawy *Prawo budowlane*.

Przewidziane w art. 3 pkt 2a *Prawa budowlanego* wyraźne ograniczenie możliwości wydzielenia w domu jednorodzinym lokalu użytkowego, limitowane 30% udziałem w powierzchni całkowitej zabudowy, w istocie uniemożliwia wyodrębnienie lokalu użytkowego o powierzchni większej niż wyżej wskazanej, dopóki przysługuje mu status domu jednorodzinnego. **Wynika z tego prawna niedopuszczalność wydzielenia w domu jednorodzinym lokalu użytkowego większego niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a takie wydzielenie dopuściła Rada Miejska w Sosnowcu w § 16 ust. 1 pkt 5 lit. b uchwały, dla terenów o symbolach MN oraz w § 19 ust. 1 pkt 6 lit. b uchwały, dla terenów o symbolach MNn - zwiększając powierzchnię lokalu usługowego z 30% do 45% powierzchni całkowitej zabudowy.** Budynek, w którym wydzielony zostanie lokal o większej powierzchni całkowitej zabudowy niż 30% nie spełnia wymogów domu jednorodzinnego, jest bowiem domem mieszkalno-usługowym.

2. 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 *wybranego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r., 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.

Tymczasem w § 27 ust. 1 pkt 2 lit. a uchwały, dla terenów parkingów i garaży oznaczonych na rysunku planu symbolami **LL.47 KP**, **LL.73 KP** i **LL.75 KP** wprowadzono sprzeczne ustalenia. Wysokość zabudowy zgodnie z tiret pierwsze na terenie **LL.47 KP** ma wynosić 6,0 m a zgodnie z tiret drugie 14,0 m. Dla terenu o symbolu **LL.73 KP** określono wysokość w trójnasób i tak zgodnie z tiret pierwsze wysokość zabudowy ma wynosić 6,0 m, zgodnie z tiret drugie 14,0 m, a zgodnie z tiret trzecie od 6 do 14 m. Podobnie ma się w przypadku terenu o symbolu **LL.75 KP** zgodnie z tiret drugie wysokość ma wynosić 14,0 m a zgodnie z tiret trzecie od 6 do 14 m.

Prawodawca miejscowy nie ustalił jednoznacznie maksymalnej wysokości zabudowy dla terenów **LL.47 KP**, **LL.73 KP** i **LL.75 KP**, tym samym nie wypełnił wymogów wynikających z przepisów art. 15 ust. 2 pkt 6 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w związku z § 4 pkt 6 cytowanego rozporządzenia.

Dodatkowo należy wskazać, że ustawodawca w art. 15 ust. 2 pkt 6 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nakazał ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy. W uchwale zdefiniowano w § 3 ust.1 pkt 18 lit. b maksymalną wysokość zabudowy. Przez maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z definicją zawartą w uchwale, należy rozumieć *pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony w metrach od najniższego poziomu terenu przylegającego do tego obiektu do najwyższego jego punktu, a w przypadku obiektów budowlanych będących budynkami – maksymalną wysokość budynku, wyrażoną w metrach, mierzoną stosownie do przepisów odrębnych z zakresu budownictwa*.

Tymczasem w § 27 ust. 1 pkt 2 lit. a uchwały, dla terenów parkingów i garaży oznaczonych na rysunku planu symbolami: LL.17 KP, LL.18 KP, LL.25a KP, LL.30 KP, LL.33 KP, LL.36 KP, LL.37 KP, LL.39 KP, LL.44 KP, LL.46 KP, LL.47 KP, LL.56 KP, LL.68 KP, LL.71 KP, LL.73 KP, LL.75 KP, LL.77 KP, LL.79 KP, LL.81 KP, LL.98 KP, LL.105 KP, LL.110 KP, LL.112 KP, nieprawidłowo ustalono wysokość zabudowy nie wskazując maksymalnej wysokości, a ustalając ją na sztywno: zgodnie z tiret pierwsze dla terenów oznaczonych symbolami: LL.18 KP, LL.25a KP, LL.33 KP, LL.36 KP, LL.37 KP, LL.39 KP, LL.44 KP, LL.47 KP, LL.56 KP, LL.68 KP, LL.71 KP, LL.73 KP, LL.79 KP, LL.81 KP, LL.98 KP, LL.105 KP, LL.110 KP, LL.112 KP wysokość każdej zabudowy z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej musi wynosić równo 6,0 m, a zgodnie z tiret drugie dla terenów oznaczonych symbolami: LL.17 KP, LL.30 KP, LL.46 KP, LL.47 KP, LL.73 KP, LL.75 KP, LL.77 KP wysokość każdej zabudowy z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej musi wynosić równo 14,0 m.

Podobny błąd popełniono również dla innych terenów w miejscowym planie: w § 16 ust. 1 pkt 3 lit. a w zdaniu wprowadzającym do wyliczenia ustalono wysokość zabudowy z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej na równe 12,0 m, dla terenów o symbolach LL.4 MN, LL.5 MN, LL.6 MN, LL.7 MN, LL.8 MN, LL.9 MN, LL.31 MN, LL.32 MN, LL.35 MN, LL.35a MN, LL.40 MN, LL.42 MN, LL.43 MN, LL.76 MN, LL.78 MN, LL.80 MN LL.82 MN, LL.83 MN, LL.85 MN, LL.86 MN, LL.88 MN, LL.89 MN, LL.90 MN, LL.91 MN, LL.92 MN, LL.93 MN, LL.94 MN, LL.96 MN, LL.99 MN, LL.101 MN, LL.102 MN, LL.106 MN; w § 17 ust. 1 pkt 3 lit. a w zdaniu wprowadzającym do wyliczenia *in principio* ustalono wysokość zabudowy z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej na równe 45,0 m, dla terenów o symbolach LL.14 MW, LL.14a MW, LL.22 MW, LL.38 MW, LL.48 MW, LL.60 MW, LL.61 MW, LL.67 MW, LL.72 MW, LL.74 MW; w § 18 ust. 1 pkt 3 lit. a *in principio* ustalono wysokość zabudowy z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej na równe 20,0 m, dla terenów o symbolach LL.15 MW, LL.84 MW, LL.87 MW, LL.104 MW; w § 19 ust. 1 pkt 3 lit. a w zdaniu wprowadzającym do wyliczenia ustalono wysokość zabudowy z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej na równe 18,0 m, dla terenów o symbolach LL.2 MNn, LL.28 MNn, LL.59 MNn, LL.66 MNn, LL.103 MNn; w § 20 pkt 2 lit. a w zdaniu wprowadzającym do wyliczenia ustalono wysokość zabudowy z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej na równe 18,0 m, dla terenów o symbolach LL.16 MU, LL.24 MU, LL.26 MU, LL.27 MU, LL.51 MU, LL.52 MU, LL.53 MU, LL.62 MU, LL.63 MU, LL.64 MU, LL.65 MU, LL.69 MU, LL.70 MU, LL.107 MU; w § 21 ust. 1 pkt 2 lit. a *in principio* ustalono wysokość zabudowy z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej na równe 18,0 m,

dla terenów o symbolach LL.11 U, LL.12 U, LL.13 U, LL.25 U, LL.49 U, LL.58 U; w § 22 ust. 1 pkt 2 lit. a *in principio* ustalono wysokość zabudowy z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej na równe 15,0 m, dla terenów o symbolach LL.23 U, LL.95 U, LL.97 U, LL.100 U; w § 23 ust. 1 pkt 3 lit. a *in principio* ustalono wysokość zabudowy z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej na równe 18,0 m, dla terenu o symbolu LL.109 U; w § 24 pkt 3 lit. a *in principio* ustalono wysokość zabudowy z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej na równe 25,0 m, dla terenów o symbolach LL.10 UO, LL.55 UO; w § 25 pkt 3 lit. a ustalono wysokość zabudowy z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej na równe 18,0 m oraz lit. b wysokość budynków na równe 15,0 m, dla terenu o symbolu LL.34 Uk/MZ; w § 26 pkt 2 lit. a *in principio* ustalono wysokość zabudowy z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej na równe 30,0 m, dla terenu o symbolu LL.41 Uk; w § 28 ust. 1 pkt 2 lit. a *in principio* ustalono wysokość zabudowy na równe 15,0 m, dla terenu o symbolu LL.108 ZC; w § 29 ust. 1 pkt 3 lit. a ustalono wysokość zabudowy na równe 6,0 m, dla terenów o symbolach LL.1 ZP, LL.54 ZP; w § 30 ust. 1 pkt 3 lit. a ustalono wysokość zabudowy na równe 6,0 m, dla terenu o symbolu LL.3 ZI; w § 31 ust. 1 pkt 3 lit. a ustalono wysokość zabudowy na równe 6,0 m, dla terenu o symbolu LL.115 ZI; w § 33 ust. 1 pkt 2 lit. a *in principio* ustalono wysokość zabudowy z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej na równe 10,0 m, dla terenów o symbolach LL.19 IT, LL.20 IT, LL.21 IT, LL.21a IT, LL.45 IT, LL.50 IT, LL.57 IT; w § 34 pkt 3 lit. a *in principio* ustalono wysokość zabudowy z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej na równe 25,0 m, dla terenu o symbolu LL.113 IE; w § 35 ust. 1 pkt 2 lit. a *in principio* ustalono wysokość zabudowy z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej na równe 15,0 m, dla terenu o symbolu LL.111 IT; w § 36 pkt 3 lit. a *in principio* ustalono wysokość zabudowy z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej na równe 25,0 m, dla terenu o symbolu LL.114 IG.

Czyli, jak wynika z powyższego, dla terenów, na których przewidziano zabudowę nie ustalono maksymalnej wysokości zabudowy, czym naruszono art.15 ust.2 pkt 6 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, który wskazuje na konieczność ustalenia **maksymalnej wysokości zabudowy**. Takie uregulowania miejscowego planu mogą utrudnić, bądź nawet uniemożliwić realizację zabudowy w obszarze objętym miejscowym planem.

3. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* obowiązkowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W § 4 pkt 9 *rozporządzenia* Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, uszczegółowiono, że ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać: określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

W § 21 ust. 1 pkt 3 lit. a i b uchwały dla terenu **LL.11 U** ustalono obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg oznaczonych symbolami: LL.KD 4W, LL.KD 5 D i dla terenu **LL.13 U** bezpośrednio z dróg oznaczonych symbolami: LL.KD 5D, LL.KD 3L. Po analizie rysunku planu należy stwierdzić, że droga LL.KD 5 D nie przylega do terenów LL.11 U i LL.13 U, a drogi o symbolu LL.KD 4W ani nie wyznaczono na rysunku planu ani w tekście planu nie ma ustaleń dla tego terenu.

Ponadto w § 24 pkt 5 uchwały dla terenu **LL.10 UO** ustalono obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg oznaczonych symbolami: LL.KD 1Z, LL.KD 4W, przy czym drogi o symbolu LL.KD 4W, jak wskazano wyżej, nie wyznaczono w planie.

Powyższe stanowi zatem naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 10 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

4. Zgodnie z art. 15 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt planu miejscowego, zawiera część tekstową i graficzną. Natomiast zgodnie z art. 20 ust. 1 *in fine* *ustawy o planowaniu* oraz § 8 pkt 2 *rozporządzenia* Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* -część graficzna stanowi załącznik do uchwały, przy czym konieczne jest jej powiązanie z częścią tekstową.

Analiza rysunku planu wykazała, że wyznaczono tereny o symbolach **LL.KD31a D**, **LL.KD37a D**, **LL.KD37b D**, natomiast w tekście planu nie wskazano dla nich ustaleń.

Brak powiązania tekstu uchwały z rysunkiem planu narusza art. 20 ust. 1 in fine *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz § 8 pkt 2 cyt. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

5. Zgodnie z § 25 ust. 1 *Zasad techniki prawodawczej*, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie *Zasad techniki prawodawczej* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 283 - zwanych dalej *Zasadami*) *Przepis prawa materialnego powinien możliwie bezpośrednio i wyraźnie wskazywać kto, w jakich okolicznościach i jak powinien się zachować (przepis podstawowy)*.

W uregulowaniach uchwały znalazły się błędne odwołania do przepisów uchwały, i tak w § 10 uchwały wyznaczono tereny przestrzeni publicznej, które na rysunku planu oznaczono symbolami LL.1 ZP i LL.54 ZP.

W ramach ustaleń dla przestrzeni publicznych w § 10 ust. 2 pkt 3 uchwały wskazano, że ustalenia pkt 2 lit. a, c i e nie dotyczą placów zabaw, ogrodów jordanowskich siłowni terenowych i wybiegów dla psów. Jednak po analizie tekstu uchwały okazało się, że w § 10 ust. 2 pkt 2 znajdują się jednostki redakcyjne od lit. a do lit. d. Zatem w § 10 ust. 2 pkt 3 odesłano do nieistniejącej jednostki redakcyjnej - lit. e, czyli nie można jednoznacznie wskazać jakie ustalenia nie dotyczą placów zabaw, ogrodów jordanowskich siłowni terenowych i wybiegów dla psów, gdyż przepis odsyła do nie istniejącej jednostki redakcyjnej.

Ponadto w ustaleniach szczegółowych dla terenów o symbolach LL.1 ZP i LL.54 ZP w § 29 ust. 1 pkt 4 uchwały, błędnie odesłano do ustaleń dotyczących przestrzeni publicznej przywołując § 8 uchwały, zamiast odsyłając do uregulowań znajdujących się w § 10.

Kolejny brak precyzji w odsyłaniu do przepisów odnajdujemy w § 14 uchwały, w którym uregulowano zasady utrzymania, przebudowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej. W § 14 ust. 3 pkt 2 uchwały w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych błędnie odesłano do ustaleń § 7 ust. 2 uchwały, w którym zgodnie z § 14 ust. 3 pkt 2 powinny znajdować się ograniczenia bądź wytyczne w zakresie rozwiązań indywidualnych odprowadzania wód opadowych. Przepisy § 7 ust. 2 uchwały w żaden sposób nie korespondują tematycznie z odprowadzaniem wód opadowych, bowiem dotyczą uregulowań obowiązujących w strefach sanitarnych od cmentarza i nie wynikają z tych ustaleń żadne wskazania dotyczące rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzania wód opadowych.

Tym samym należy stwierdzić, że Rada Miejska w Sosnowcu, postanowieniami wskazanych przepisów uchwały naruszyła § 25 *Zasad*, które mają zastosowanie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie § 143 tychże. Błędne odwołanie do jednostki redakcyjnej może budzić trudności interpretacyjne, a co najmniej poddaje w wątpliwość, czy uregulowania uchwały oddają w pełni intencję autora tego dokumentu.

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 rady gminy w całości lub w części.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że uchwała Rady Miejskiej w Sosnowcu Nr 542/XXX/2020 z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru „KONSTANTYNÓW”, „ŚRODULA”, „ZUZANNA” – etap 1*, narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczy 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 Miejskiej w Sosnowcu 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 Sosnowcu.

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.