



WOJEWODA ŚLĄSKI

IFIII.4131.1.7.2023

Katowice, dnia 9 lutego 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LX/859/23 Rady Miasta Zabrze z dnia 9 stycznia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowej i wschodniej Osiedla Słoneczna Dolina w Zabrzu – 1 etap., w części zawartej w:

- § 25 tekstu uchwały,
- na rysunku planu **teren oznaczony symbolem 18.MN**

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 9 stycznia 2023 r. Rada Miasta Zabrze podjęła uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowej i wschodniej Osiedla Słoneczna Dolina w Zabrzu – 1 etap.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w dniu 13 stycznia 2023 r. Rada Miasta Zabrze przekazała organowi nadzoru uchwałę z dnia 9 stycznia 2023 Nr LX/859/23, a w dniu 18 stycznia 2023 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 26 stycznia 2023 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

W zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego Wojewoda Śląski zakwestionował ustalenia zawarte w § 25 uchwały jako niezgodne z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Zabrze, przyjętego uchwałą nr XII/126/11 Rady Miejskiej Zabrze z dnia 4 lipca 2011 r. W paragrafie tym ustalono bowiem podstawowe przeznaczenie terenu nr 18 symbol MN jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące, zieleni urządzona, zieleni izolacyjna, infrastruktura techniczna, infrastruktura komunikacyjna. Tymczasem, zgodnie ze studium, kierunkiem przeznaczenia tego terenu są usługi komercyjne, oznaczone na rysunku studium

symbolem UKp. Ponadto Wojewoda Śląski podniósł naruszenie trybu stanowienia uchwały, ponieważ w Załączniku Nr 2 do uchwały, dotyczącym rozstrzygnięcia Rady Miasta Zabrze w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu, stwierdzono brak potrzeby ich rozpatrzenia przez Radę Miasta, gdyż takich uwag do projektu planu miejscowego nie złożono. Z dokumentacji prac planistycznych wynika jednak, że takie uwagi zostały złożone, a 4 z nich, ponieważ nie zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego, winny być zamieszczone w załączniku do projektu uchwały i przedstawione radzie do rozstrzygnięcia.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego Prezydent Miasta Zabrze, pismem o sygnaturze BPP.6721.2.2023MS z dnia 2 lutego 2023 r., wyjaśnił przyczyny braku nieuwzględnionych uwag w załączniku do projektu planu miejscowego przedłożonego do uchwalenia Radzie Miasta.

Nieuwzględnione uwagi, które złożone zostały w trakcie 1 wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu dotyczyły: wpisania do zapisów planu usług towarzyszących do 30% w ramach lokalu mieszkalnego, wpisania do zapisów planu zakazu stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz wpisania do zapisów planu nakazu budowania ekranów lub innych barier ograniczających hałas pochodzący z ul. M. Mielżyńskiego i al. W. Korfantego. Uwag tych nie uwzględniono gdyż ich uwzględnienie spowodowałoby powielenie lub sprzeczność z przepisami wyższego rzędu (prawa budowlanego w odniesieniu do pierwszej uwagi, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do parametrów ogrodzeń w planach miejscowych oraz zakazów stosowania barier ochrony przed hałasem). Wyjaśnienia dotyczące złożonych uwag *były prezentowane mieszkańcom dzielnicy na kolejnych dyskusjach publicznych i były akceptowane przez zainteresowane osoby*. Kolejna nieuwzględniona uwaga złożona została przez inwestora, który zamierzał budować warsztaty spawalnicze na terenie oznaczonym symbolem 12U w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. Inwestycja ta wywołała sprzeciw właścicieli sąsiednich działek. W toku dyskusji z mieszkańcami, zaproponowano przyjęcie rozwiązania przewidującego zmianę przeznaczenia terenu usługowego na teren pod zabudowę jednorodzinną. Inwestorowi zaproponowano zamianę terenu na inny. *Sfinalizowanie zamiany działek nastąpiło 31.08.2021 r. podpisaniem notarialnej umowy o zamianie nieruchomości, co zakończyło spór o rodzaj przeznaczenia przedmiotowego terenu w projekcie planu.*

Prezydent Miasta Zabrze odniósł się również do podniesionego w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego naruszenia zapisów studium przez § 25 uchwały. Swoje działanie wyjaśnił potrzebą osiągnięcia *konsensusu planistycznego z mieszkańcami*, a także przekonaniem, że teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczony symbolem 18MN, jest *bezpośrednio związany z istniejącą zabudową mieszkaniową i przestrzennie jest jego kontynuacją*. Ponadto wskazał, że *studium zakres usług komercyjnych przewiduje na dużo większym obszarze niż objęty przedmiotowym planem*.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru tylko w części zaakceptował wyjaśnienia Prezydenta Miasta Zabrze i stwierdził, że uchwała podjęta została z naruszeniem prawa w następującym zakresie:

W § 25 ust.1 uchwały ustalono podstawowe przeznaczenie terenu 18MN jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna, infrastruktura komunikacyjna. Tymczasem, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze, kierunkiem przeznaczenia tego

terenu są usługi komercyjne, oznaczone na rysunku studium symbolem UKp. W tabeli nr 1 – *Oznaczenia i kierunki zmian w przeznaczeniu, parametry i wskaźniki oraz warunki zagospodarowania terenu w obszarze zurbanizowanym i wskazanym do urbanizacji (OZ)*, kierunkiem zmian terenu oznaczonego symbolem UKp jest zabudowa usługowa zintegrowana, obejmująca między innymi usługi handlu, opieki zdrowia, sportu, rzemiosła, kultu religijnego, usługi komercyjne, drobną wytwórczość, usługi oświaty, rekreacji, administracji, obiekty zamieszkania zbiorowego, zabudowę mieszkaniową, usługi związane z obsługą samochodów. W tabeli tej wskazano również parametry, wskaźniki oraz warunki zagospodarowania i użytkowania tego terenu, wśród których **zakazano lokalizacji nowych obiektów o funkcji wyłącznie mieszkaniowej**. (suikzp miasta Zabrze T.II s. 16). Tak więc pomimo, iż w studium jednoznacznie zakazano lokalizacji nowych obiektów o funkcji wyłącznie mieszkaniowej, to ustalenia planu miejscowego umożliwiają realizację takiej zabudowy bez jakichkolwiek usług z nią zintegrowanych. Zgodnie bowiem z ustaleniami § 25 ust. 1 pkt 3 lit. b usługi towarzyszące tej zabudowie to zaledwie jedno z pięciu przeznaczeń uzupełniających. Brak spójności pomiędzy § 25 uchwały i przedstawionymi wyżej ustaleniami studium, zaprzecza stwierdzeniu Rady Miasta Zabrze, zamieszczonym we wstępie uchwały, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze uchwalonego w dniu 4 lipca 2011 r. (uchwała Nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrzu). Przeznaczenie terenu 18MN pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną narusza art. 20 ust. 1 *upzp.*, zgodnie z którym rada gminy uchwała plan miejscowy dopiero po zbadaniu a następnie stwierdzeniu, że przedstawiony jej do uchwalenia projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium. Dzieje się tak dlatego, ponieważ art. 9 ust. 4 *upzp.* jednoznacznie wskazuje, że ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planu miejscowego. Przy czym stopień związania planów miejscowych z ustaleniami studium zależy przede wszystkim od zapisów studium. A zabrzańskie studium w tabeli poświęconej kierunkom zmian w przeznaczeniu jednoznacznie zakazuje na terenie UKp lokalizacji nowych obiektów o funkcji wyłącznie mieszkaniowej, czego nie respektują ustalenia § 25 uchwały umożliwiające lokalizację na terenie 18MN takiej zabudowy.

W Załączniku Nr 2 do uchwały, dotyczącym rozstrzygnięcia Rady Miasta Zabrze w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu, stwierdzono brak potrzeby ich rozpatrzenia przez Radę Miasta, gdyż takich uwag do projektu planu miejscowego nie złożono. Z dokumentacji prac planistycznych wynika, że w efekcie czterech wyłożeń do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, złożono w sumie 15 uwag, w tym 3 uwagi po wyłożeniu w dniach 05 listopada – 04 grudnia 2018 r. oraz 1 uwaga po wyłożeniu w dniach 05 sierpnia – 11 września 2019 r. które nie zostały uwzględnione w projekcie planu. Takim działaniem naruszono art. 17 ust. 14 w związku z ust. 11 *upzp.*, który nakazuje wójtowi, burmistrzowi lub prezydentowi miasta przekazanie radzie gminy, wraz z projektem planu miejscowego, listy nieuwzględnionych uwag, które osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, wniosły po wyłożeniu tego projektu do publicznego wglądu. Pomimo, iż wątpliwości mieszkańców wyrażone złożonymi uwagami, wyjaśnione zostały w trakcie dyskusji publicznej, a inwestorowi zaoferowano nieruchomości zamienną, to nieuwzględnione uwagi powinny zostać zamieszczone w załączniku do uchwały w celu dokonania rozstrzygnięcia przez Radę Miasta. Ich brak należy uznać za naruszenie art. 17 ust. 14 w związku z ust. 11 *upzp.* jednak ze względu na okoliczności przedstawione przez Prezydenta Miasta Zabrze, organ nadzoru stwierdza, że nie jest to istotne naruszenie prawa i nie wpływa na zakres rozstrzygnięcia nadzorczego.

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 wymienionego naruszenia, uchwała Rady Miasta Zabrze Nr LX/859/23 z 9 stycznia 2023 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowej i wschodniej Osiedla Słoneczna Dolina w Zabrzu – I etap.*, 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, w części objętej rozstrzygnięciem, z dniem doręczenia Radzie Miasta Zabrze 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.

Z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

Bożena Goldamer - Kapala

Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Otrzymuje:

Rada Miasta Zabrze

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.