



## WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 29-12-2023

Znak: SPN.III.4130.71.2023

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) w związku z art. 28 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XII/12/2023 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego umownie jednostką „Nowowiejska” na terenie miasta Starachowice, **w części dotyczącej:**

- § 18 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały.

### UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 24 listopada 2023 r. Rada Miejska w Starachowicach podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego umownie jednostką „Nowowiejska” na terenie miasta Starachowice.

Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do tut. organu w dniu 30 listopada 2023 r.

W dniu 14 grudnia 2023 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze umożliwiając Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Starachowicach złożenie wyjaśnień do przedłożonych do uchwały zarzutów.

Pismem z dnia 19 grudnia 2023 r., znak: BR.0711.12.2023, zwanym dalej odpowiedzią na wszczęcie postępowania nadzorczego, Przewodniczący Rady Miejskiej w Starachowicach odniósł się do stwierdzonych przez organ nadzoru nieprawidłowości.

Przedmiotowa uchwała oceniana jest na podstawie przepisów:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), zwanej dalej u.p.z.p., w związku z art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688). Tym samym, tut organ dokonał oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym do 23 września 2023 r.,

- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), zwanego dalej rozporządzeniem.

Przepis art. 28 ust. 1 u.p.z.p. stanowi, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy rozumieć jako merytoryczną jego zawartość (część tekstowa i graficzna), określoną w art. 15 u.p.z.p., tj. zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej.

Natomiast tryb uchwalania planu, określony w art. 17 u.p.z.p., odnosi się do sekwencji czynności podejmowanych w toku procedury planistycznej, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i wnoszenie uwag do projektu planu).

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Po dokonaniu analizy postanowień uchwały pod względem ich zgodności z prawem oraz złożonej odpowiedzi na wszczęcie postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdza, że przedmiotowa uchwała w części została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

### **I. W zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:**

1. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 7 lit. a rozporządzenia poprzez brak określenia maksymalnej wysokości obiektów budowlanych na terenie sportu i rekreacji będącego przeznaczeniem uzupełniającym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej oznaczonych symbolami od: 1MN-ZN-ZP do 15MN-ZN-ZP.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. 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.

Stosownie do § 4 pkt 7 lit. a rozporządzenia ustalenia planu miejscowego dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawierają zasady, parametry i wskaźniki, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.

Analiza nadzorcza uchwały wykazała, że:

- w § 18 ust. 1 pkt 2 lit b uchwały przeznaczeniem uzupełniającym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej oznaczonych symbolami od: 1MN-ZN-ZP do 15MN-ZN-ZP, jest teren sportu i rekreacji,
- w § 18 ust. 2 pkt 1 uchwały określono maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych oraz dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan.

Natomiast dla terenu sportu i rekreacji w stosunku do wznoszonych na tym terenie obiektów budowlanych nie przedstawiono parametru dotyczącego maksymalnej wysokości obiektów budowlanych.

Z definicji obiektów sportowych zawartej w § 2 pkt 19 uchwały wynika, że należy przez to rozumieć, hale sportowe, hale gimnastyczne, baseny pływackie, korty tenisowe, lodowiska, korty łyżwiarskie, hipodromy, tory wyścigowe, pola golfowe, skateparki, oraz pozostałe obiekty stanowiące zespół urządzeń sportowych, terenowych oraz budynków przeznaczonych do celów sportowych, w tym zaplecze sportowo-techniczne, administracyjno-biurowe i sanitarne dla potrzeb tych obiektów.

Wobec tak określonych w planie miejscowym obiektów sportowych, obowiązkiem organu stanowiącego gminy było wyznaczenie ich maksymalnej wysokości.

Przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. zawiera zamknięty katalog parametrów związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, który określa się w planie miejscowym. Brak któregokolwiek z ustaleń wymienionych enumeratywnie w art. 15 ust. 2 pkt. 6 u.p.z.p, ma istotny wpływ na treść planu miejscowego i stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, gdyż brak ten uniemożliwia realizację danego rodzaju zabudowy, pomimo jej dopuszczenia w planie.

Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy są obligatoryjnymi ustaleniami planu miejscowego, co wynika wprost z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. W orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że jeżeli w planie przewidziane zostały tereny przeznaczone do określonej zabudowy, to obowiązkowo należy określić parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu).

Organ nadzoru nie przyjmuje wyjaśnień zawartych w odpowiedzi na wszczęcie postępowania nadzorczego, z których wynika, że teren sportu i rekreacji, stanowi rodzaj usług. Nie można utożsamiać „terenu **usług** sportu i rekreacji” z „terenem sportu i rekreacji”. Przyjęta przez Przewodniczącego Rady Miejskiej w Starachowicach interpretacja wskazuje, że brzmienie § 18 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały w zasadzie odnosi się do „terenu usług sportu i rekreacji”, a nie do „terenu sportu i rekreacji”. Jednakże niniejsze nie wynika wprost z zapisów tekstowych nadzorowanego planu miejscowego. Nie ulega wątpliwości, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być jednoznaczne i precyzyjne, tak aby nie budziły wątpliwości interpretacyjnych.

W związku z naruszeniem zasad sporządzenia planu miejscowego stosownie do art. 28 ust. 1 u.p.z.p., uzasadnione jest stwierdzenie nieważności uchwały rady miejskiej w części.

## **II. W zakresie nieistotnego naruszenia prawa:**

1. Występuje rozbieżność między tekstem a rysunkiem planu w określeniu ilości terenów zieleni naturalnej oznaczonych symbolem ZN. § 22 ust. 1 uchwały zamiast brzmienia: „Wyznacza się tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1ZN do 3ZN (...)”, powinien mieć brzmienie: „Wyznacza się tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1ZN do **4ZN** (...)”.

2. W § 18 ust. 2 pkt 7 lit. b uchwały nieprawidłowo odniesiono się do pkt 10 lit. a, ponieważ ustęp 2 paragrafu 18 nie posiada pkt 10. Zamiast odniesienia się do pkt 10 lit. a, powinno być odniesienie do pkt 7 lit. a.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 13 kwietnia 2006 r., sygn. akt II SA/Sz 1174/05). Dlatego powyższe błędy zostały zakwalifikowane przez organ nadzoru do kategorii nieistotnego naruszenia prawa.

Po wyeliminowaniu z uchwały zapisów wskazanych w petitum niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, pozostała część uchwalonego planu miejscowego, przyjętego uchwałą Nr XII/12/2023 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 listopada 2023 r., może funkcjonować w obrocie prawnym. Tym samym, **stwierdzenie nieważności uchwały jedynie w części określonej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, jest uzasadnione.**

**Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.**

**W świetle art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.**

Józef Bryk  
Wojewoda Świętokrzyski