



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 23 czerwca 2023 r.

Poz. 5111

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.30.2023 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 22 czerwca 2023 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLIX/671/2023 Rady Miasta Ustroń z dnia 18 maja 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centralnego strefy „A” ochrony uzdrowiskowej w Ustroniu, **w następującej części:**

- 1) w tekście uchwały w zakresie ustaleń dla terenów od **1UT-UZ-ZP** do **8UT-UZ-ZP**;
- 2) na rysunku planu w liniach rozgraniczających terenów od **1UT-UZ-ZP** do **8UT-UZ-ZP**.

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 18 maja 2023 r. Rada Miasta Ustroń podjęła uchwałę *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centralnego strefy „A” ochrony uzdrowiskowej w Ustroniu*.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w dniu 23 maja 2023 r. Rada Miasta Ustroń przekazała organowi nadzoru uchwałę z dnia 18 maja 2023 r. Nr XLIX/671/2023, a w dniu 29 maja 2023 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 16 czerwca 2023 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Burmistrz Miasta Ustroń skorzystał z przysługującego uprawnienia i w dniu 19 czerwca 2023 r. złożył wyjaśnienia.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, mającego na celu zbadanie legalności uchwały, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie:

W art. 15 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zawarto obowiązkową materię podlegającą regulacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W doktrynie wskazuje się, że użycie w art. 15 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zwrotu, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo elementy w nim wymienione, nie oznacza niedopuszczalności w uzasadnionych przypadkach odstępstw od tej zasady. Przepis ten należy bowiem rozumieć w ten sposób, iż określenie w planie miejscowym danych z tego przepisu jest obowiązkowe wówczas, gdy zachodzi taka

potrzeba i konieczność. Przy ocenie, czy taka potrzeba oraz konieczność w określonym przypadku zachodzą, należy brać pod uwagę charakterystykę terenu, funkcję i sposób zagospodarowania terenu i charakter zabudowy.

Zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 1 uchwały, dla terenów o symbolach od **1UT-UZ-ZP** do **8UT-UZ-ZP**, ustalono klasę przeznaczenia jako teren usług turystyki lub zdrowia i pomocy społecznej lub zieleni urządzonej, a w szczególności: dom zdrojowy na terenie o symbolu **1UT-UZ-ZP** oraz miejsca noclegowe w hotelach i pensjonatach. Zgodnie z ustaloną klasą przeznaczenia na terenach od **1UT-UZ-ZP** do **8UT-UZ-ZP** możliwa jest realizacja obiektów budowlanych, w tym budynków.

W § 15 ust. 2 pkt 4 *uchwały* określono wysokość budynków wskazując, że budynki na terenach o symbolach **1UT-UZ-ZP**, **2UT-UZ-ZP** i **3UT-UZ-ZP** mogą mieć maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem, że wysokość tych budynków nie może przekraczać następujących poziomów rzędnych nad poziomem morza – 410,5 m na terenach o symbolach **1UT-UZ-ZP** i **2UT-UZ-ZP** i 408,5 m na terenie o symbolu **3UT-UZ-ZP**; budynki na terenie o symbolu **4UT-UZ-ZP** – 7 kondygnacji nadziemnych, przy czym przy zastosowaniu dachów siodłowych dopuszcza się zwiększenie wysokości jednego narożnika budynku do 11 kondygnacji nadziemnych, jako dominanty przestrzennej krajobrazowo nawiązującej do formy architektonicznej istniejących budynków, uznanych za zabytki; budynki na terenie o symbolu **5UT-UZ-ZP** i **6UT-UZ-ZP** – 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym przy zastosowaniu dachów siodłowych dopuszcza się zwiększenie wysokości jednego narożnika budynku do 9 kondygnacji nadziemnych, jako dominanty przestrzennej krajobrazowo nawiązującej do formy architektonicznej istniejących budynków uznanych za zabytki; budynki na terenie o symbolu **6UT-UZ-ZP** w przypadku zastosowania dachu płaskiego – 7 kondygnacji nadziemnych; budynki na terenach o symbolach **7UT-UZ-ZP** i **8UT-UZ-ZP** – 3 kondygnacje nadziemne.

Rada Miasta Ustronń naruszyła art. 15 ust. 2 pkt 6 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w związku z § 4 pkt 7 lit. a rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2023 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404) przez nieustalenie maksymalnej wysokości budynków w metrach, a jedynie wskazanie wysokości w ilości kondygnacji dla terenów o symbolach od **1UT-UZ-ZP** do **8UT-UZ-ZP**.

Zgodnie z § 4 pkt 7 rozporządzenia z dnia 17 grudnia 2023 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, wprowadzono zasadę, że ustalenia części tekstowej projektu planu miejscowego formułuje się zgodnie z wymogami wymienionymi kolejno w punktach od 1 do 15, gdzie w punkcie 7 lit. a niniejszego paragrafu, doprecyzowano ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W przywołanych przepisach rozporządzenia, ustawodawca wskazuje na zasady, parametry i wskaźniki, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 *ustawy*, tj.: *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*.

W przypadku przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centralnego strefy „A” ochrony uzdrowiskowej w Ustroniu – uchwałodawca miejscowy nie spełnił wymogu precyzyjnego określenia gabarytów obiektów budowlanych, przez nieustalenie wysokości budynków w metrach, a jedynie w ilości kondygnacji dla części terenów wyznaczonych w planie. Powszechnie wiadomym jest, że określając gabaryty obiektów należy odnieść się do ich wysokości, a jedynie określenie wysokości w metrach – lub w metrach i w ilości kondygnacji – pozwala formułować ustalenia planu, które w sposób skuteczny i jednoznaczny określają zasady kształtowania zabudowy.

W przedłożonych wyjaśnieniach wskazano, że celowo odstąpiono w przedmiotowym planie miejscowym od wymiarowania maksymalnej wysokości budynków w metrach, w związku z zaplanowaną nietypową formą architektoniczną budynków.

Jednak, na etapie starań o pozwolenie budowlane, wszystkie projektowane budynki będą musiały spełnić wymóg wysokości, mierzonej zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225) *Wysokość budynku, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej*

położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Przytoczony sposób obliczania wysokości zabudowy, wynikający z ww. rozporządzenia nie odnosi się do ilości kondygnacji, a sprowadza się do obliczenia wysokości w systemie metrycznym. Dlatego podanie maksymalnej wysokości budynków jedynie w ilości kondygnacji a nie w metrach, dla terenów od **1UT-UZ-1UT-UZ-ZP** do **8UT-UZ-ZP**, należy uznać za niewystarczające.

Ustalenie wysokości zabudowy jest jednym z kluczowych elementów kształtowania ładu przestrzennego – głównego celu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, a także stworzenie czytelnych i spójnych zasad dla wprowadzania zmian w tych relacjach to budowanie wysokiej jakości życia.

Dodatkowo, w ocenie Wojewody, a także w nawiązaniu do sposobu prowadzenia procedury planistycznej, która znalazła odzwierciedlenie w przekazanej dokumentacji projektowej jasno wynika, że cała społeczność Ustronia na czele z Radą Miasta i Burmistrzem świadomie dąży do jak najlepszego sformułowania zasad dla dalszego rozwoju miasta i uzdrowiska. Tym właściwsza wydaje się konieczność doprecyzowania parametrów, które w sposób jednoznaczny określą zasady kształtowania zabudowy dla terenów inwestycyjnych w obszarze centralnym strefy „A” ochrony uzdrowiskowej w Ustroniu.

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 wymienionych naruszeń, uchwała Rady Miasta Ustroń Nr XLIX/671/2023 z 18 maja 2023 r. w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centralnego strefy „A” ochrony uzdrowiskowej w Ustroniu*, 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, z dniem doręczenia Radzie Miasta Ustroń rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia Radzie Miasta Ustroń.

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 wiarygodny odpis pełnomocnictwa.