



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 24 czerwca 2025 r.

Poz. 4045

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.51.2025 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 18 czerwca 2025 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940; zwanej dalej: *upzp*)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XIV/93/2025 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 26 maja 2025 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony przy Placu Kościuszki, w centrum miejscowości Dąbrowa Zielona* (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2025 r. poz. 3660), w następującej części:

- § 17 pkt 4 lit. c tiret pierwsze;
- § 17 pkt 4 lit. c tiret drugie w zakresie: *uwzględniając stan istniejący, dopuszcza się wielkość wskaźnika: ok.;*
- § 17 pkt 5 lit. b tiret trzecie.

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 26 maja 2025 r. Rada Gminy Dąbrowa Zielona podjęła uchwałę Nr XIV/93/2025 *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony przy Placu Kościuszki, w centrum miejscowości Dąbrowa Zielona*. Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 *upzp*, w dniu 27 maja 2025 r. Rada Gminy Dąbrowa Zielona przekazała organowi nadzoru uchwałę Nr XIV/93/2025 z dnia 26 maja 2025 r., a w dniu 2 czerwca 2025 r. Wojewoda Śląski otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 4 czerwca 2025 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Pismem z dnia 9 czerwca 2025 r. (znak: RO.0711.2.16.2025) Wójt Gminy Dąbrowa Zielona złożył wyjaśnienia w zakresie zarzutów wskazanych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie naruszenia przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp*, zgodnie z którym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania,

w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

W świetle art. 2 pkt 28 *upzp*, powierzchnia biologicznie czynna to teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m². Natomiast udział powierzchni biologicznie czynnej to stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 2 pkt 29 *upzp*).

W § 17 pkt 4 lit. c *uchwały*, dla terenu usług lub obsługi komunikacji lub telekomunikacji (oznaczonego na rysunku planu symbolem U-KO-IT), ustalono *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej*:

- docelowo: 30%,

- uwzględniając stan istniejący, dopuszcza się wielkość wskaźnika: ok. 15%.

Art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp* oblige do ustalania w planach miejscowych wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, tj. podanie wartości minimalnej. Wskazany powyżej przepisem (§ 17 pkt 4 lit. c) ustalono dwie wartości, jedną jako *docelową*, a drugą *uwzględniając stan istniejący*, jako *dopuszczenie* i wskazując na przybliżoną jego wartość (*ok.*). Ustalono więc przybliżony minimalny przedział wskaźnika zagospodarowania terenu. Zatem, w świetle art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp*, nie określono w sposób jednoznaczny minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje na obligatoryjność określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej; przepisy ustawy nie przewidują ustalania wskaźnika maksymalnego, wskaźnika o określonej wartości, a tym bardziej *docelowego*, którego wartość miałaby wynikać z inwentaryzacji urbanistycznej. Art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp* stawia przed sporządzającym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymóg określenia precyzyjnej wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, jaką będzie musiał zapewnić przyszły inwestor. Oznacza to równocześnie, że dopuszczona zostaje każda wartość tego wskaźnika powyżej określonej wartości minimalnej. Zawarte w przedmiotowej *uchwale* ustalenie nie odpowiada ani wskazanym przepisom ustawy ani nie stawia jasnych i precyzyjnych wymogów dla przyszłych inwestorów.

W § 17 pkt 5 lit. b *uchwały*, dla terenu usług lub obsługi komunikacji lub telekomunikacji (oznaczonego na rysunku planu symbolem U-KO-IT), ustalono gabaryty obiektów, w tym:

- *maksymalna wysokość nowej zabudowy (budynków)*: 10 m,

- *maksymalna wysokość zabudowy istniejącej (budynków), podlegającej nadbudowie*: nie więcej niż 12 m,

- *uwzględniając stan istniejący, maksymalna wysokość istniejącej zabudowy (budynków)*: 13 m,

- *maksymalna wysokość obiektów budowlanych (innych niż budynków)*: 13 m,

- *uwzględniając stan istniejący, maksymalna wysokość zabudowy (zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 5 w związku z definicją zawartą w art. 2 pkt 30 ustawy) – w odniesieniu do istniejącego wolno stojącego masztu stacji bazowej telefonii komórkowej*: 40 m.

W § 4 ust. 1 pkt 5 *uchwały* zdefiniowano pojęcie zabudowy jako budynki, a w odniesieniu do definicji *wysokości zabudowy*, również budowle.

Odnosząc się kolejno do przytoczonych wyżej treści *uchwały* (§ 17 pkt 5 lit. b), należy wskazać, że Rada Gminy Dąbrowa Zielona wypełniała swój obowiązek przyjmując plan miejscowy, który reguluje materię obowiązkowego ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp*. Bowiem określono maksymalną wysokość zabudowy, między innymi z rozróżnieniem na *maksymalną wysokość nowej zabudowy (budynków)*, czy *maksymalną wysokość zabudowy istniejącej (budynków), podlegającej nadbudowie*. Jednak wprowadzone planem ustalenie: *uwzględniając stan istniejący, maksymalna wysokość istniejącej zabudowy (budynków)*: 13 m, które po raz drugi odwołuje się do istniejących budynków, dodatkowo zaznaczając, że wynika ze stanu istniejącego, nie spełnia kryterium opisanego w ustawie. Bowiem, w świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w tym art. 14 ust. 1 *upzp* inicjującego proces planistyczny), plan miejscowy sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Plan

miejscowy nie jest inwentaryzacją urbanistyczną, nie ustala się w nim wysokości istniejącej zabudowy. Obligatoryjnie określa się natomiast między innymi maksymalną wysokość zabudowy.

Zatem wskazanym przepisem § 17 pkt 5 lit. b tiret trzecie *uchwały* w zakresie: *uwzględniając stan istniejący, maksymalna wysokość istniejącej zabudowy (budynków): 13 m* naruszono art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp*.

Ponadto, wprowadzone w *uchwale* regulacje dotyczące zarówno ustalenia *minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej*, jak i *maksymalnej wysokości zabudowy* naruszają *Zasady techniki prawodawczej*, stanowiące załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie *Zasad techniki prawodawczej* (Dz. U. z 2016 r., poz. 283; zwane dalej: *Zasady techniki prawodawczej*). Bowiem do projektów aktów prawa miejscowego stosuje się odpowiednio zasady wyrażone w § 6 oraz § 25 w związku z § 143 *Zasad techniki prawodawczej*, które nakazują, aby przepisy redagowane były dokładnie, i w ten sposób, by intencje prawodawcy wyrażone były w sposób zrozumiały dla adresatów. Przepis prawa powinien możliwie bezpośrednio i wyraźnie wskazywać kto, w jakich okolicznościach i jak powinien się zachować.

Skutkiem tego jest brak jasnych i precyzyjnych wymogów dla przyszłych inwestorów. Zatem wskazanymi przepisami *uchwały*: § 17 pkt 4 lit. c tiret pierwsze, § 17 pkt 4 lit. c tiret drugie (w zakresie: *uwzględniając stan istniejący, dopuszcza się wielkość wskaźnika: ok.*) oraz § 17 pkt 5 lit. b tiret trzecie naruszono art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp* oraz przepisy *Zasad techniki prawodawczej*: § 6, § 25 w związku z § 143.

Z wyjaśnień przedstawionych przez Wójta Gminy Dąbrowa Zielona w piśmie 9 czerwca 2025 r. (znak: RO.0711.2.16.2025) wynika, że intencją Gminy było ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 15% oraz dopuszczenie nadbudowy istniejących budynków do wysokości 12 m.

Podsumowując należy zaznaczyć, że przepisy art. 28 *upzp* 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 Gminy Dąbrowa Zielona Nr XIV/93/2025 z 26 maja 2025 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony przy Placu Kościuszki, w centrum miejscowości Dąbrowa Zielona*, 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 Gminy Dąbrowa Zielona 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 Gminy Dąbrowa Zielona.

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.