



WOJEWODA PODKARPACKI

Rzeszów, 2025-01-22

ul. Grunwaldzka 15, 35-959 Rzeszów

P-II.4131.2.25.2025

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm.) oraz art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) w związku z art. 70 ustawy z dnia 2 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

w części § 1 uchwały Nr XV/271/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany Uchwały nr XCI/2018/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Rzeszowie przy ulicy Ceramicznej, w zakresie zapisu „(+/- 10 %)” w zmienionym § 8 ust. 6 pkt 3 a i b.

UZASADNIENIE

Rada Miasta Rzeszowa w dniu 17 grudnia 2024 r. podjęła uchwałę Nr XV/271/2024 w sprawie uchwalenia zmiany Uchwały nr XCI/2018/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Rzeszowie przy ulicy Ceramicznej.

Uchwałę tą doręczono organowi nadzoru w dniu 23.12.2024 r. Z uwagi na treści zawarte w tej uchwale organ nadzoru pismem z dnia 15.01.2025 r. wszczął postępowanie nadzorcze wskazując kwestionowane zapisy i informując o możliwości złożenia wyjaśnień.

W zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego wskazano na sprzeczność wprowadzanej zmiany z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

Zgodnie z zasadą wyrażoną w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.) organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Poprzez działanie na podstawie i w granicach prawa w zakresie podejmowania uchwał przez organy jednostek samorządu terytorialnego rozumieć należy działanie zgodne z przepisami regulującymi podstawy prawne podejmowania uchwał; przepisami prawa ustrojowego; przepisami prawa materialnego oraz zgodne z przepisami regulującymi procedurę podejmowania uchwał (por. wyrok WSA w Łodzi z 21 stycznia 2009 r., ; wyrok NSA oz. we Wrocławiu z 20 kwietnia 1999 r., II SA/Wr 364/98).

W myśl art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej organy samorządu terytorialnego wydają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie.

Podstawę materialno-prawną badanej uchwały stanowią art. 7 ust.4 i art.8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195). W zapisach tej ustawy, w art.5 ust.3 w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r. (w związku z art.70 ustawy z dnia 2 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw), ustawodawca wskazał, że „ inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego”. Zawarty w § 1 ocenianej uchwały zapis kwestionowany przez organ nadzoru powoduje w swoim brzmieniu, że inwestycja mieszkaniowa lub inwestycja towarzysząca jest sprzeczna z ustaleniami, obowiązującego na terenie objętym inwestycją, ustaleniami studium w zakresie dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził, że badana uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem prawa bowiem dokonana tą uchwałą zmiana treści § 8 ust.6 pkt 3 a i b przewiduje możliwość osiągnięcia przez budynki maksymalnej wysokości 22m z uwagi na zapis „ a. bud.1 – 18-20,0m (+/-10%) „ i „ b. bud.2 – 18-20,0m (+/- 10%)”. Ustalenia ocenianej uchwały, w zakresie dopuszczającym przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy są sprzeczne z wytycznymi Studium. Teren objęty uchwałą nr XCI/2018/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej

w Rzeszowie przy ulicy Ceramicznej, położony jest w Studium w terenie oznaczonym symbolem B.M.3, dla którego należy ustalić maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 20m. W konsekwencji treść zmienianego § 8 ust. 6 pkt 3 a i b narusza ustalenia obowiązującego Studium.

W ocenie organu nadzoru, nie podlega wątpliwości, iż obowiązek uwzględnienia w uchwale dotyczącej inwestycji mieszkaniowej wytycznych zawartych w studium wynika wprost z przepisu cyt. wyżej art. 5 ust. 3 w/w ustawy. Zdaniem organu nadzoru ustalenia uchwały dotyczącej inwestycji mieszkaniowej nie mogą pozostawać w kolizji ze studium, lecz muszą się w nich zawierać (wyrok NSA z dnia 10 maja 2023 r. sygn.. akt II OSK 1640/20, z dnia 2 marca 2023 r. sygn. akt II OSK 2414/22).

Pojęcie „niesprzeczności ze studium „użyte w art. 5 ust. 3 w/w ustawy musi być rozumiane jako sytuacja, w której inwestycja stanowi kontynuację ogólnych zasad zagospodarowania terenu i nie prowadzi do zmiany kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów (wyrok NSA z dnia 24 listopada 2021 r. sygn. akt II OSK 1165/21).

W związku z określeniem w Studium wskaźników zagospodarowania terenu, należy wskazać, iż są one wiążące przy sporządzaniu i uchwalaniu uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej.

Przytoczona wyżej sprzeczność zapisu „(+/-10%)” z ustaleniami Studium stanowi istotne naruszenie przepisów art. 5 ust. 3 w/w ustawy, w związku z art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Konsekwencją istotnego naruszenia przepisu art.5 ust.3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących jest stwierdzenie nieważności badanej uchwały w części § 1 w zakresie zapisu „(+/- 10%)” w zmienionym § 8 ust.6 pkt 3a i b .

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, ul Kraszewskiego 4 A, za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dnia od daty jego otrzymania.

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

(-)

Magdalena Kryczka

DYREKTOR WYDZIAŁU PRAWNEGO i NADZORU

(Podpisane bezpiecznym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1/ Prezydent Miasta Rzeszowa

2/Przewodniczący Rady Miasta Rzeszowa .