



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 23 czerwca 2017 r.

Poz. 2990

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PNIK-I.4131.521.2017 WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

z dnia 14 czerwca 2017 r.

#### Rada Miejska w Łodzi

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935), w związku z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)

#### **stwierdzam nieważność:**

uchwały Nr XLVIII/1226/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. Bp. Wincentego Tymienieckiego, w całości.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 10 maja 2017 r. Rada Miejska w Łodzi podjęła przedmiotową uchwałę, a o prowadzonym postępowaniu organ gminy został powiadomiony zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 8 czerwca 2017 r.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podstawą do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub części jest istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie. Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzaniem tego dokumentu, a więc zawartości aktu planistycznego (część tekstowa, część graficzna), zawartych w nim ustaleń merytorycznych, a także standardów dokumentacji planistycznej. W przypadku planu miejscowego jego zawartość określa m.in. art. 15 ww. ustawy.

W ocenie organu nadzoru, przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. W tekście Planu nie zawarto stosownych ustaleń, dla wyznaczonych na rysunku planu, stref bezpieczeństwa od istniejących ciepłociągów wody gorącej, przebiegających przez tereny o symbolach: 1.2.MW/U, 2.1.MW/U, 2.6.MW/U, 4.1.UN, 4.4.MW/UN/Z, 4.5.MW/U, 6.1.MW, 6.2.U/Z, 6.6.U. Ponadto dla fragmentów istniejącego ciepłociągu na terenach 5.8U oraz 6.5.MW w ogóle nie wyznaczono ww. stref. Tym samym nie określono szczególnych warunków zagospodarowania terenów położonych w strefach oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Należy więc uznać, że postanowienia planu miejscowego nie spełniają wymogów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy.

Mając na uwadze główne założenia przepisów z zakresu planowania przestrzennego, przeznaczenie terenu określone w planie miejscowym, powinno być jednoznaczne i precyzyjne, nie może budzić wątpliwości sposób zagospodarowania terenu. Treść aktu planistycznego wraz z innymi przepisami determinuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości objętych tym aktem. Tekst planu miejscowego powinien opisywać układ istniejącej sieci infrastruktury technicznej, jej parametry i warunki powiązania jej z układem zewnętrznym, a także inne wskaźniki dla danej sieci. Dotyczy to zarówno projektowanej infrastruktury technicznej, jak i już istniejącej. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w wyroku NSA w Warszawie z dnia 3 stycznia 2017 r. sygn. akt II OSK 1137/16.

Tak więc organ nadzoru nie może zgodzić się z wyjaśnieniami udzielonymi w wyniku wszczętego postępowania nadzorczego. Przerzucenie obowiązku dokonania odpowiedniej regulacji w tym zakresie na dalsze etapy realizacji planu miejscowego, jak to zostało podkreślone w złożonych wyjaśnieniach, jest niewłaściwe.

Dla niektórych terenów nie określono także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, wymaganych na podstawie art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Dla terenu o symbolu 4.5MW/U nie określono minimalnej powierzchni działek budowlanych, a dla terenu o symbolu 5.12.ZP nie podano szerokości frontu działki.

Przedmiotowy Plan zawiera również sprzeczne ustalenia w zakresie intensywności dla terenu o symbolu 5.2MW/U. W § 19 ust. 4 pkt 2 lit. b tiret pierwsze przedmiotowej uchwały podano: „minimum 1,0, maksimum 2,0, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 800 m<sup>2</sup> włącznie, dla których ustala się minimum 1,0, maksimum 3,0”, a w § 19 ust. 4 pkt 2 lit. b tiret czwarte uchwały podano: „minimum 1,0, maksimum 1,5, z zastrzeżeniem działek narożnych graniczących z terenem 7KDL (ul. Brzeźna) i 6KDL+T (ul. Piotrkowska) oraz o powierzchni do 2800 m<sup>2</sup> włącznie, dla których ustala się minimum 1,0, maksimum 2,2”.

Z kolei w § 20 ust. 4 pkt 1 lit. b tiret trzecie uchwały, dla terenu 5.7. MW/U ustalono intensywność zabudowy m.in dla działek, których północna granica pokrywa się z linią rozgraniczającą z terenem 5KDW, w sytuacji gdy powyższe tereny nie sąsiadują ze sobą.

Jak wynika z udzielonych wyjaśnień, rozbieżności w ww. zakresie wynikają z błędu technicznego, polegającego na przekazaniu niewłaściwego projektu uchwały do Rady Miejskiej w Łodzi celem uchwalenia.

Podkreślenia wymaga fakt, iż plan miejscowy jako akt prawa miejscowego ustala przeznaczenie terenu oraz określa sposób zagospodarowania i warunków jego zabudowy. Ustalenia aktu planistycznego powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, jak również jednoznaczne, czytelne i nie budzące wątpliwości interpretacyjnych na dalszych etapach jego realizacji. Postanowienia planu miejscowego należy odczytywać łącznie, uwzględniając zarówno część tekstową, jak i graficzną.

Z tych też względów, z uwagi na istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego stało się konieczne i należało orzec, jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

wz. Wojewody Łódzkiego  
Wicewojewoda

Karol Młynarczyk

Do wiadomości:

Prezydent Miasta Łodzi.