



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 maja 2025 r.

Poz. 3204

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE IFIII.4131.1.41.2025 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 30 kwietnia 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) – zwana dalej *upzp*

stwierdzam nieważność

uchwały Nr X/177/25 Rady Miasta Tychy z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla Z pomiędzy ul. Władysława Sikorskiego, ul. Beskidzką i rzeką Gostynką w Tychach – etap I (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2025 r., poz. 2545), w następującej części:

- 1) § 22 pkt 7 lit. b w zakresie słów: „budynków innych niż wymienione w lit. a,”; 2) § 32 pkt 3.

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 27 marca 2025 r. Rada Miasta Tychy podjęła uchwałę Nr X/177/25 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla Z pomiędzy ul. Władysława Sikorskiego, ul. Beskidzką i rzeką Gostynką w Tychach – etap I.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 *upzp*, organ nadzoru w dniu 2 kwietnia 2025 r. otrzymał uchwałę Nr X/177/25 oraz w dniu 4 kwietnia 2025 r. dokumentację prac planistycznych odzwierciedlającą przebieg postępowania, w sprawie uchwalenia miejscowego planu, celem zbadania zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 25 kwietnia 2025 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2025 r., gmina złożyła wyjaśnienia w zakresie zarzutów wskazanych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, że uchwała Nr X/177/25 została podjęta z istotnym naruszeniem przepisów prawa w następującym zakresie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 *upzp*, w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Dla każdego wyznaczonego terenu oprócz przeznaczenia określa się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto w myśl art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp* dla każdego terenu należy określić 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 rozporządzeniu 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) wskazano, że ustalenia części tekstowej projektu planu miejscowego zawierać muszą: ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasady ich zagospodarowania (§ 4 pkt 1) oraz ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu takie jak parametry i wskaźniki, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp*, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych (§ 4 pkt 7 lit. a).

W zawiadomieniu w sprawie wszczęcia postępowania nadzorczego organ nadzoru zarzucił, że w ustaleniach szczegółowych w § 22 pkt 7 lit. a-c uchwały dla terenów garaży o symbolach 1KOG-4KOG ustalono maksymalną wysokość zabudowy w lit. a dla „budynków” ustalono 8,0 m, a następnie w lit. b ustalono wysokość dla „budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m”, a w lit. c dla budowli – 10,0 m. Z ustaleń § 22 pkt 7 lit. a i b nie sposób wywieść dla jakiego rodzaju budynków maksymalna wysokość ma wynosić 5 m, a dla jakich budynków może wynosić 8 m.

Z analizy ustaleń § 32 uchwały dla terenów zieleni urządzonej o symbolach 1ZP-8ZP wynika, że ustalono dla tych terenów wskaźniki i parametry zabudowy takie jak: maksymalny udział powierzchni zabudowy, nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, geometrię dachów, ale w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy ograniczono się do określenia wysokości obiektów budowlanych niebędących budynkami.

Gmina w wyjaśnieniach wskazała, że w terenach o symbolach 1KOG-4KOG (teren istniejących garaży) przywołanie budynków innych niż wymienione w lit. a wynika z omyłki pisarskiej. Plan ma dopuszczać jedynie na tych terenach lokalizację budynków garaży, tak jak ma to miejsce w stanie istniejącym. Intencją było określenie wysokości dla budynków garaży do 8,0 m a dla wiat, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych, dopuszczonych na tych terenach do 5,0 m.

W przypadku terenów zieleni urządzonej 1ZP-8ZP zarówno z przeznaczenia terenu jak również z definicji zieleni urządzonej zawartej w § 5 wynika jednoznacznie brak możliwości realizacji budynków, a parametry zostały określone dla tymczasowych obiektów budowlanych dopuszczonych na tych terenach.

Zgodnie z definicją zawartą w § 5 pkt 6 uchwały, przez zieleni urządzonej należy rozumieć zieleni ukształtowaną w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych oraz podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

Wojewoda przeanalizował ponownie ustalenia planu miejscowego i przychylił się do wyjaśnień złożonych przez gminę.

W zakresie terenów 1KOG-4KOG uwzględnił wyjaśnienia, co skutkowało usunięciem z treści uchwały § 22 pkt 7 lit. b w zakresie słów: „budynków innych niż wymienione w lit. a”. Konsekwencja stwierdzenia nieważności w tym zakresie powoduje, że w sposób jednoznaczny będzie określona maksymalna wysokość budynków na tych terenach jako 8 m.

Natomiast dla terenów zieleni urządzonej 1ZP-8ZP, skoro z regulacji planu miejscowego jednoznacznie wynika, że nie można w granicach tych terenów posadzić budynków, to konieczne było wyeliminowanie z treści uchwały ustalonego dla tych terenów wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy wprowadzonego w § 32 pkt 3 uchwały. Skoro niemożliwe na tych terenach jest posadowienie budynków, to nie jest uzasadnione wprowadzanie wskaźników, które są wyłącznie takim obiektem budowlanym przypisywane. Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 32 *upzp* w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przez nadziemną intensywność zabudowy należy rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej. Zatem skoro intencją uchwałodawcy był zakaz lokalizacji budynków na tych terenach konieczne było wyeliminowanie wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, którego wprowadzenie dla tych terenów nie było zasadne.

Powyższe, stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, o którym mowa w art. 28 ust. 1 upzp, w związku z naruszeniem przepisów art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.

Pozostałe zarzuty postawione w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego organ nadzoru rozstrzygnął na korzyść strony postępowania uwzględniając złożone wyjaśnienia.

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 części ustaleń planu, uchwała Nr X/177/25 Rady Miasta Tychy z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla Z pomiędzy ul. Władysława Sikorskiego, ul. Beskidzką i rzeką Gostynką w Tychach – etap I 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 Tychy rozstrzygnięcia nadzorczego.

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

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer-Kapala

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.