



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 15 września 2025 r.

Poz. 5321

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.82.2025 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 9 września 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 229.XXI.2025 Rady Miasta Częstochowy z dnia 6 sierpnia 2025 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz Alei Wolności i ulicy Nowowiejskiego – etap I* (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2025 r. poz. 4861), w następującej części:

1. tekstowej miejscowego planu:

- a) § 6 ust. 1 pkt 7 lit. c;
- b) § 6 ust. 8 pkt 3;
- c) § 7 ust. 1 pkt 2;
- d) § 7 ust. 6 pkt 1;
- e) § 27 ust. 1 w zakresie oznaczenia: „1UK_R i”;
- f) § 27 ust. 1 pkt 2;
- g) § 27 ust. 1 pkt 3 lit. a tiret pierwsze i tiret trzecie;
- h) § 27 ust. 1 pkt 4 lit. a tiret pierwsze;
- i) § 27 ust. 1 pkt 4 lit. b tiret pierwsze;
- j) § 27 ust. 1 pkt 4 lit. d tiret pierwsze, tiret drugie i tiret trzecie;
- k) § 27 ust. 2;
- l) § 27 ust. 4 w zakresie oznaczenia: „1UK_R i”;

2. graficznej miejscowego planu (załącznika nr 1) w zakresie terenu oznaczonego symbolem „1UK_R”.

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 rady 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 6 sierpnia 2025 r. Rada Miasta Częstochowy podjęła uchwałę Nr 229.XXI.2025 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz Alei Wolności i ulicy Nowowiejskiego – etap I.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 *upzp*, w dniu 11 sierpnia 2025 r. Rada Miasta Częstochowy przekazała organowi nadzoru uchwałę Nr 229.XXI.2025, a w dniu 13 sierpnia 2025 r. Wojewoda Śląski otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 26 sierpnia 2025 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień. Pismem z dnia 1 września 2025 r. (znak: MPUP.6722.4.2025) Prezydent Miasta Częstochowy złożył wyjaśnienia w zakresie zarzutów wskazanych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego.

Na wstępie należy zauważyć, że zastosowanie w niniejszej sprawie znajduje przepis art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), nakazujący sporządzenie planu miejscowego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed nowelizacji, tj. w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r., jeżeli przed tym terminem nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu. Uchwała intencyjna Rady Miasta Częstochowy została podjęta 24 września 2015 r., a o opinie i uzgodnienia projektu miejscowego planu wystąpiono w październiku 2021 r.

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 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.

Analiza przedmiotowej uchwały wykazała, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1UK_R ustalono przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego (§ 27 ust. 1 pkt 1 uchwały) i przeznaczenie dopuszczalne (§ 27 ust. 1 pkt 2 uchwały):

a) zabudowa mieszkaniowa,

b) zabudowa usługowa bezpośrednio związana i służąca do obsługi funkcji podstawowej.

Następnie określono szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu, w tym między innymi *nakaz zachowania istniejącego kościoła ewangelicko-augsburskiego pw. Wniebowstąpienia Pańskiego w granicach terenu oznaczonego symbolem 1UK_R* (§ 27 ust. 1 pkt 3 lit. a *tiret* pierwsze uchwały). W § 27 ust. 1 pkt 4 uchwały ustalono dla tego terenu wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy, w tym maksymalną wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy (z rozróżnieniem na budynki: kultu religijnego, mieszkalne i pozostałe) oraz wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki. Natomiast w § 27 ust. 1 pkt 4 lit. c uchwały wskazano: *intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się.*

Ponadto w § 27 ust. 2 uchwały określono, że dla przedmiotowego terenu 1UK_R obowiązują:

1) w odniesieniu do terenu i budynku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z2 – ustalenia § 7 ust. 2;

2) w odniesieniu do budynku o dużych walorach architektonicznych, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z19 – ustalenia § 7 ust. 7.

W § 7 ust. 1 uchwały opisano wyróżnione na rysunku planu miejscowego (oznaczeniem graficznym, jak i symbolem) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, w tym między innymi w pkt 2: Z2 – kościół ewangelicko-augsburski pw. Wniebowstąpienia Pańskiego – ul. Śląska 20 wraz z terenem działki, dla którego ustalono jego zachowanie i konserwację, a do wszelkich prac inwestycyjnych stosuje się odpowiednio do ich zakresu, zasady ustalone w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (§ 7 ust. 2 uchwały oraz wskazano w piśmie Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 1 września 2025 r.).

Natomiast w § 7 ust. 6 *uchwały* opisano wyróżnione na rysunku planu miejscowego (oznaczeniem graficznym, jak i symbolem) *budynki o dużych walorach architektonicznych*, w tym między innymi w pkt 1: *Z19 – budynek plebanii, ul. Śląska 20*, dla którego wprowadzono *nakaz zachowania*:

- 1) gabarytów, w tym wysokości elewacji do linii gzymsów;
- 2) *kompozycji architektonicznej elewacji budynków w szczególności osiowości założeń, rozmieszczenia, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz bram przejazdowych;*
- 3) *dekورacji architektonicznej, w szczególności: gzymsów, pilastrów, płycin i tympanonów wyprowadzonych ponad linię gzymsu oraz kształtu balkonów i metaloplastyki balustrad;*
- 4) *podziałów stolarki okiennej i drzwiowej (§ 7 ust. 7 uchwały).*

Powyższe potwierdza również analiza rysunku planu miejscowego, z której dodatkowo wynika, że na terenie 1UK_R poza obiektem wpisanym do rejestru zabytków (Z2 – kościół ewangelicko-augsburski, dla którego w jego obrysie określono obowiązującą linię zabudowy), znajduje się budynek plebanii (Z19, chroniony przepisami przedmiotowego planu miejscowego, dla którego określono nieprzekraczalną linię zabudowy). Wskazana nieprzekraczalna linia zabudowy obejmuje teren większy niż ten będący w obrysie budynku plebanii. Przeznaczenie dopuszczalne (§ 27 ust. 1 pkt 2 *uchwały*) przewiduje na tym terenie, możliwość lokalizacji zabudowy (zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej bezpośrednio związanej i służącej do obsługi funkcji podstawowej), podczas gdy nie ustala się intensywności zabudowy. Nie jest zatem wiadome, jaka ma być minimalna i maksymalna intensywność zabudowy dla terenu 1UK_R, na którym plan miejscowy dopuszcza możliwość lokalizowania również innych obiektów kubaturowych niż kościoł czy plebania.

Określenie parametrów kształtowania zabudowy, takich jak między innymi maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, należy do jednych z zasadniczych elementów kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie. Ustalenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy ma chronić walory środowiska przyrodniczego, kulturowego lub zapewnić korzystne warunki użytkowania terenu o określonym przeznaczeniu, natomiast ustalenie wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy ma na celu racjonalne wykorzystanie działek pod zabudowę i optymalizację nakładów kosztów budowy infrastruktury technicznej i społecznej.

Parametry minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy są obligatoryjnymi elementami planu miejscowego i w przepisach nie zawarto w tym zakresie żadnych wykluczeń. Wobec powyższego organ nadzoru wskazuje, że podjęta uchwała nie spełnia wymogów art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp*, z uwagi na brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, dla terenu 1UK_R.

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 Miasta Częstochowy Nr 229.XXI.2025 z 6 sierpnia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz Alei Wolności i ulicy Nowowiejskiego – 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 Częstochowy 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 Miasta Częstochowy.

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.