



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 6 października 2025 r.

Poz. 5624

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.86.2025 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 1 października 2025 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) 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 oraz z 2025 r., poz. 527 i 680 – zwana dalej upzp)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XIV/266/25 Rady Miasta Tychy z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2025 r., poz. 5233) w następującej części:

- 1) § 9 pkt 12,
- 2) § 10 pkt 12.

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 28 sierpnia 2025 r. Rada Miasta Tychy podjęła uchwałę Nr XIV/266/25 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 upzp, organ nadzoru w dniu 3 września 2025 r. otrzymał uchwałę Nr XIV/266/25 oraz w dniu 5 września 2025 r. dokumentację prac planistycznych odzwierciedlającą przebieg postępowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu, celem zbadania zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 17 września 2025 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Pismem z dnia 19 września 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 XIV/266/25 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 § 4 pkt 7 lit. a rozporządzenia 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 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.

W zawiadomieniu w sprawie wszczęcia postępowania nadzorczego organ nadzoru zarzucił, że w ustaleniach miejscowego planu na terenie 1U i 1U-INS, dla obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, ustalono możliwość ich termomodernizacji, rozbudowy i nadbudowy, przy czym nie określono parametrów i wskaźników dla tych obiektów.

W § 9 pkt 12 uchwały dla terenu usług o symbolu 1U ustalono „dla obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt. 2-7 – dopuszczenie termomodernizacji, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt. 1 oraz ustalaną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy”. Dla terenu 1U w § 9 pkt 1 uchwały określono przeznaczenie tego terenu, a w kolejnych pkt od 2 do 7 ustalono odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy, udział powierzchni zabudowy, nadziemną intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, geometrię dachów budynków, wysokość zabudowy.

W § 10 pkt 12 uchwały dla terenu usług lub stacji paliw płynnych o symbolu 1U-INS ustalono „dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt. 1-7 – dopuszczenie termomodernizacji, przebudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt. 1”. Dla terenu 1U-INS w § 10 pkt 1 uchwały określono przeznaczenie tego terenu, a w kolejnych pkt od 2 do 7 ustalono odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy, udział powierzchni zabudowy, nadziemną intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, geometrię dachów budynków, wysokość zabudowy.

Zatem w myśl powyższych ustaleń miejscowego planu, możliwe będzie, *dla obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie*, zwiększenie powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy czy intensywności zabudowy bez żadnych ograniczeń oraz ograniczenie do 0% udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz zastosowanie dowolnej geometrii dachu. Powyższe ustalenia stanowią 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.

Gmina w wyjaśnieniach wskazała, że ustalenia zawarte w § 9 pkt 12 i § 10 pkt 12 są omyłką pisarską. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków na terenie 1U znajdują się cztery budynki, których łączna powierzchnia zabudowy wynosi 20688 m², co stanowi ok. 52% tego terenu. Istniejąca zabudowa nie przekracza ustalonej nadziemnej intensywności zabudowy. Udział powierzchni biologicznie czynnej przekracza wymagane min. 10% (suma takiej powierzchni na gruncie oraz na dachu wynosi ok. 18% powierzchni terenu). Z uwagi na to, że istniejąca zabudowa w terenie 1U nie przekracza ustalonych w planie wskaźników i parametrów zabudowy ustalenia zawarte w § 9 pkt. 12 nie będą miały nigdy zastosowania. Co do terenu 1U-INS, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków na tym terenie znajduje się jeden budynek, którego powierzchnia zabudowy wynosi 362 m², co stanowi ok. 7% tego terenu. Istniejąca zabudowa nie przekracza ustalonej nadziemnej intensywności zabudowy. Udział powierzchni biologicznie czynnej przekracza wymagane min. 10% (suma takiej powierzchni na gruncie wynosi ok. 29% powierzchni terenu). Wysokość budynku wynosi ok. 8,5 m. Z uwagi na to, że istniejąca zabudowa w terenie 1U-INS nie przekracza ustalonych w planie wskaźników i parametrów zabudowy ustalenia zawarte w § 10 pkt 12 nie będą miały nigdy

zastosowania. Dodano ponadto, że nie wydano pozwoleń na budowę obiektów, które nie byłyby zgodne z ustaleniami § 9 i § 10.

Wojewoda przychylił się do wyjaśnień złożonych przez gminę i do wniosku Gminy o unieważnienie uchwały wyłącznie w części dotyczącej przepisów § 9 pkt 12 i § 10 pkt 12 uchwały, co spowoduje, że dla każdej inwestycji realizowanej na terenach 1U i 1U-INS, w tym również przy nadbudowie lub rozbudowie istniejących obiektów budowlanych, należy respektować parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu ustalone dla tych terenów odpowiednio w § 9 pkt 2-7 i § 10 pkt 2-7 uchwały.

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 XIV/266/25 Rady Miasta Tychy z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy, 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-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.