



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 4 marca 2024 r.

Poz. 1768

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.9.2024 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 28 lutego 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) – zwana dalej *upzp*

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr LVII/1077/24 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2024 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach* (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2024 r., poz. 994).

#### **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 25 stycznia 2024 r. Rada Miasta Tychy podjęła uchwałę Nr LVII/1077/24 *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach*.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w dniu 29 stycznia 2024 r. organ nadzoru otrzymał uchwałę Nr LVII/1077/24 oraz w dniu 2 lutego 2024 r. dokumentację prac planistycznych odzwierciedlającą przebieg postępowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu, celem zbadania zgodności z prawem tej *uchwały*.

W dniu 15 lutego 2024 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze, o czym zawiadomił Radę Miasta Tychy. Pełniący funkcję Prezydenta Miasta Tychy skorzystał z przysługującego uprawnienia i w dniu 20 lutego 2024 r. złożył wyjaśnienia w sprawie.

W trakcie prowadzonego postępowania, organ nadzoru stwierdził, że uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem zasad i trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 *upzp* ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Projekt planu miejscowego, w myśl art. 15 ust. 1 *upzp*, wójt, burmistrz, prezydent miasta sporządza zgodnie z zapisami studium. Uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Tychy na podstawie art. 20 ust. 1 *upzp* stwierdziła, że nie narusza on ustaleń studium. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że w dniu 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa 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). Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 tej ustawy przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 *upzp* stosuje się w brzmieniu dotychczasowym, do dnia wejścia w życie *planu ogólnego gminy* w danej gminie. Zatem Rada Miasta Tychy

zobowiązana była do uchwalenia miejscowego planu nie naruszając ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r., uwzględniając wprowadzone do niego późniejsze zmiany.

Obszar planu miejscowego przyjęty uchwałą Nr LVII/1077/24 obejmuje wyłącznie jeden teren – *teren usług sportu i rekreacji* oznaczony symbolem 1US. Ustalenia, w zakresie parametrów i wskaźników dla tego terenu, naruszają warunki *wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy*. W *Studium*, w części B – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, w rozdziale II. *Kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów*, w ustaleniach ogólnych w pkt 8 wskazano, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy ustalać parametry i wskaźniki odniesione do działek budowlanych (terenów zamierzeń inwestycyjnych) w taki sposób, aby w ramach obszarów wyodrębnionych na rysunku studium nie spowodować przekroczenia wartości wskaźników „ogółem dla obszaru”, zawartych w ostatnim wierszu tabeli „Parametry i wskaźniki urbanistyczne” (pkt 3 ustaleń dotyczących poszczególnych obszarów w § 1-14). Granicami planu miejscowego objęto obszar usług społecznych z zielenią urządzoną oznaczony symbolem U/Z oraz obszar zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej o symbolu ZU. W *studium* dla obszaru U/Z, w § 10 pkt 3 opisano parametry i wskaźniki dla obszaru ogółem: wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,01 do 0,5, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2, a udział terenu biologicznie czynnego na minimum 40%. W *studium* dla obszaru ZU w § 11 pkt 3 opisano parametry i wskaźniki dla obszaru ogółem: wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,01 do 0,05, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,1, a udział terenu biologicznie czynnego – minimum 75%.

Cały obszar planu miejscowego to jeden teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem 1US. Skoro plan miejscowy obejmuje cały obszar U/Z oraz cały obszar ZU wyznaczony w *studium*, to ustalając parametry i wskaźniki dla terenu 1US należało uwzględnić parametry i wskaźniki wskazane ogółem dla obszarów U/Z oraz ZU. Natomiast, w planie miejscowym ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na: maksymalnie 60%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 1,8, a udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na minimum 15%.

Zatem jak wynika z powyższego, ustalenia miejscowego planu w zakresie parametrów i wskaźników znacząco odbiegają od wartości opisanych w *studium*.

Gmina w złożonych wyjaśnieniach wskazuje, że w miejscowym planie ustalono wskaźniki, które są zgodne z zalecanymi wartościami dla działek budowlanych, jednak nie, jak dla obszarów ogółem. W *studium* w pkt. 8.3 ustalono, że przesądzenie o konkretnych wartościach nastąpi w miejscowym planie, stosownie do lokalnych uwarunkowań, zwłaszcza potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz warunków obsługi, w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Wyznaczenie wskaźników zgodnie z zaleconymi wskaźnikami dla działek budowlanych, wynikało ze stanu istniejącego, mianowicie powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy na działce ewidencyjnej nr 5777/58 oraz możliwości realizacji kondygnacji podziemnych.

Podkreślić należy, że zakres i sposób związania miejscowego planu ze *studium* uzależniony jest od zakresu i szczegółowości ustaleń zawartych w *studium* uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Nie można zastosować wybiórczo ustaleń *studium* aby uznać, że plan miejscowy uchwalony jest w zgodzie z jego ustaleniami. Dlatego Wojewoda po złożonych wyjaśnieniach przeanalizował ponownie ustalenia *studium*, w zakresie wytycznych, które należy uwzględnić ustalając w miejscowym planie parametry i wskaźniki.

Owszem, przesądzenie o konkretnych wartościach wskaźników i parametrów następuje w miejscowym planie, stosownie do lokalnych uwarunkowań, potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz warunków obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, ale z uwzględnieniem pozostałych ustaleń *studium*. Zgodnie z pkt 8.2 ustaleń ogólnych w zakresie kierunków i wskaźników zagospodarowania terenów w *studium* – *wartości parametrów i wskaźników podane w studium dotyczą nadziemnych części budynków; jeżeli miejscowy plan dopuści realizację kondygnacji podziemnych, wskaźniki powinny być odpowiednio zwiększone*. Brak uwzględnienia w *studium* w wartościach parametrów i wskaźników kondygnacji podziemnych może mieć wyłącznie wpływ na wartość wskaźnika intensywności zabudowy, przy którego obliczaniu bierze się pod uwagę powierzchnie kondygnacji podziemnych. Natomiast dla wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, czy określenia powierzchni zabudowy nie ma znaczenia możliwość, czy brak możliwości – wyznaczenia kondygnacji podziemnych.

Argument stawiany w wyjaśnieniach przez Gminę o wyznaczeniu parametrów i wskaźników ze względu na istniejące zainwestowanie na działce o nr 5777/58 również nie może przesądzić o tak intensywnym zagospodarowaniu pozostałej części terenu IUS. Wyjaśnić należy, że działka ewidencyjna o nr 5777/58 to wyłącznie część terenu IUS. Z analizy rysunku planu wynika, że plan miejscowy obejmuje również działki ewidencyjne nr 5778/58, 5683/56, 2515/58, 2520/58, 2523/58, 5682/56, 538/57, 5918/58 i część dz. 5919/58, które stanowią ponad połowę powierzchni planu i na tych działkach ewidencyjnych nie występuje zagospodarowanie tak intensywne jak na działce nr 5777/58. Przyjęcie na całym terenie IUS parametrów i wskaźników, sugerując się parametrami i wskaźnikami, według istniejącego zainwestowania jak na działce ewidencyjnej nr 5777/58 nie jest zatem niczym uzasadnione. Działki ewidencyjne nr 2520/58, 2523/58, 5682/56, 538/57 i 5918/58 stanowiące 1/3 powierzchni opracowywanego planu, to obszar, na którym nie istnieje zabudowa, zatem na tym obszarze możliwe byłoby spełnienie wskazanych w studium wskaźników powierzchni biologicznie czynnej „dla obszaru ogółem”.

Wartości powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej ustalone w planie miejscowym znacząco odbiegają od tych ustalonych w studium dla obszaru ogółem. Ponadto, dla obszaru zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej o symbolu ZU w § 11 w pkt 2.2 *studium* wskazano, że tereny zieleni powinny zajmować co najmniej 65% powierzchni obszaru wydzielonego na rysunku *studium*. Do ustaleń planu miejscowego nie wprowadzono ustaleń, które dawałyby zadość tym wytycznym *studium*, co mogłoby się pozytywnie przełożyć na wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach obszaru, na którym obecnie nie istnieje zabudowa.

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.

Biorąc pod uwagę, że wymienione naruszenia dotyczą całego obszaru miejscowego planu, należy uznać, że uchwała Nr LVII/1077/24 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach*, w całości została wydana z naruszeniem prawa, w związku, z czym wydanie rozstrzygnięcia stało się konieczne i uzasadnione, zatem należało orzec, jak w sentencji.

Stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa z dniem doręczenia Radzie Miasta Tychy rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia.

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 wiarygodny odpis pełnomocnictwa.