



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

PNIK-I.4131.545.2021

Łódź, 13 lipca 2021 r.

**Rada Gminy  
Tomaszów Mazowiecki**

### **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378; z 2021 r. poz. 1038), w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XLI/252/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 11 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego „Smardzewice – Unewel - I” położonego w granicach administracyjnych gminy Tomaszów Mazowiecki, w całości.

#### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 11 czerwca 2021 r. Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki podjęła przedmiotową uchwałę, a o prowadzonym postępowaniu organ gminy został powiadomiony zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 30 czerwca 2021 r.

W odpowiedzi na ww. zawiadomienie złożone zostały wyjaśnienia, z których wynika że zaakceptowano zastrzeżenia organu nadzoru.

W myśl art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze treść art. 20 ust. 2 ww. ustawy, kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/skrytka  
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz określonej ustawą procedury planistycznej.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ww. ustawy, podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi 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 sporządzeniem aktu planistycznego, a więc jego zawartością (część tekstowa, graficzna). Zawartość aktu planistycznego określona została z kolei w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo między innymi 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. Uszczegółowieniem wyżej przytoczonego przepisu jest treść § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), zgodnie z którym ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Tymczasem w ustaleniach tekstowych w § 16 uchwały, dla terenu zabudowy produkcyjnej o symbolu 1PP, nie określono maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, co stanowi naruszenie ww. art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy, nie jest oczywiście bezwzględny, gdyż musi ulegać dostosowaniu do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem. Jeżeli plan w ogóle nie przewiduje zabudowy, to oczywiście nie będzie przewidywać parametrów i wskaźników kształtowania

zabudowy. Plan miejscowy zawiera obligatoryjne ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń, co ma miejsce w analizowanej sprawie.

Oznacza to, że Rada Gminy podejmując uchwałę w przedmiocie planu miejscowego nie może pominąć żadnego z elementów określonych tym przepisem, o ile na terenie objętym planem zachodzą okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Rada Gminy pozostaje zatem związana zakresem powołanego przepisu, który stanowi normę o charakterze *ius cogens*. Przepis ten w pkt 6 zawiera zamknięty katalog parametrów związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, określanych w planie miejscowym. Brak więc któregokolwiek z nich stanowi naruszenie art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem istotnie wpływa na treść planu miejscowego, gdyż może prowadzić do zaburzenia ładu przestrzennego na całym obszarze objętym planem lub powodować jego niewykonalność. Jeżeli więc w planie miejscowym przewiduje się teren przeznaczony do zabudowy, to należy obowiązkowo określić parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a zatem użyć także takiego parametru kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu jakim jest wskaźnik intensywności zabudowy w przedstawionym powyżej rozumieniu i spełniający wskazane już funkcje. Organ stanowiący gminy nie może więc zaniechać wyznaczenia tego wskaźnika jeżeli przeznaczona jest teren pod zabudowę.

Powyższe stanowisko zostało utrwalone już w orzecznictwie sądownoadministracyjnym np. w wyroku NSA z 21 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 704/17; wyroku WSA w Warszawie z 11 maja 2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 502/16.

Mając na uwadze powyższe, należy wskazać, iż Rada Gminy nie ustaliła obligatoryjnego elementu planu, jakim jest wskaźnik maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, w sytuacji gdy ustalenia planistyczne przewidują możliwość realizacji zabudowy na tym terenie.

Ponadto w treści § 22 pkt 3 lit. a uchwały, wskazano inną maksymalną szerokość poszerzenia drogi technologicznej 1KDT, niż ta która wynika z rysunku planu. W tekście planu określono, że poszerzenie ww. drogi przy istniejącej drodze 1KDZ wynosi do 30 m, tymczasem z rysunku planu wynika, że ww. poszerzenie ma szerokość około 40 m. Powyższe stanowi naruszenie § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Mając na uwadze, że plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, jego ustalenia powinny być na tyle precyzyjne i czytelne, by nie budziły wątpliwości interpretacyjnych na dalszych etapach jego realizacji. Istotna jest również spójność ustaleń pomiędzy tekstem planu, a załącznikiem graficznym, który stanowi jego uzupełnienie.

Z tych też względów, 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.

**WOJEWODA ŁÓDZKI**

*Tobiasz Bocheński*

Do wiadomości:  
Wójt Gminy  
Tomaszów Mazowiecki