M. Bartoszek
dr. N. Zawiska

Dokument elektroniczny

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

2025-07-08

URZĄD GMINY
W TOMASZOWIE LUBELSKIM
WPŁ. 08. 07. 2025 WPŁ.
Nr dz. 8332.
SEKRETARIAT

Dane nadawcy

Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublinie
20-914 Lublin
Spokojna 4
Województwo: Lubelskie
Powiat: Lublin
NIP: 7120104674
REGON: 000514294

Dane adresata

Urząd Gminy Tomaszów Lubelski
22-600 Tomaszów Lubelski
29 Listopada 9
Województwo: Lubelskie
Powiat: tomaszowski
NIP: 9211373240

Rozstrzygnięcie nadzorcze (eNadzór)

Znak sprawy: IF-II.4131.31.2025

W załączniku przekazuję dokumenty.

Załączniki:

1. Rozstrzygnięcie_nadzorcze_w_części_znak_sprawy_IF-II.4131.31.2025_Wojewody_Lubelskiego_z_d.zipx
2. Rozstrzygnięcie_nadzorcze_w_części_znak_sprawy_IF-II.4131.31.2025_Wojewody_Lubelskiego_z_d.pdf

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu:
2025-07-08T09:00:07.781Z

Podpis elektroniczny

Elektronicznie podpisany przez:
Krzysztof Komorski; Wojewoda Lubelski
dnia 8 lipca 2025 r.

Lublin, dnia 8 lipca 2025 r.

WOJEWODA LUBELSKI

IF-II.4131.31.2025

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

stwierdzające nieważność uchwały Nr XVI/154/2025 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 5 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część miejscowości Majdan Górny i Łaszczówka - etap I, w części obejmującej jej §21 ust. 1 i §30 pkt 2) w zakresie słów „2U" oraz teren 2U na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940)w związku z 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)

stwierdzam nieważność

Uchwały nr XVI/154/2025 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 5 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część miejscowości Majdan Górny i Łaszczówka - etap I, w części obejmującej jej §21 ust. 1 i §30 pkt 2) w zakresie słów „2U" oraz teren 2U na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XVI/154/2025 została doręczona organowi nadzoru w dniu 16 czerwca 2025 r. Dokumentacja prac planistycznych została przekazana do tut. urzędu w dniu 10 czerwca 2025 r. Wskazać należy, że termin do stwierdzenia nieważności uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaczyna biec od dnia, w którym organ wykonawczy gminy przedłoży wojewodzie uchwałę z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych (zob. wyrok NSA z dnia 20 lipca 2018 r., sygn. akt II OSK 2053/16).

Przystępując do oceny legalności uchwały podjętej przez Radę Gminy Tomaszów Lubelski organ nadzoru zobligowany był w pierwszej kolejności do ustalenia, które z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu będą miały do niej zastosowanie.

Analiza przedłożonej wraz z planem dokumentacji prac planistycznych wykazała, że do opracowania miejscowego planu przystąpiono w dniu 26 kwietnia 2024 r. (uchwała Rady

Gminy Tomaszów Lubelski Nr LXI/532/2024). W związku z powyższym do przedmiotowego planu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu wprowadzonym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r.

Jak stanowi art. 27 powyższej ustawy zmiana studium lub planu miejscowego następuje w trybie jakim są one uchwalane.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

W ocenie organu nadzoru uchwała Nr XVI/154/2025 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 5 czerwca 2025 r. została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

Pojęcie „zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego" interpretowane jest jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy. Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, a więc zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej (por. wyroki NSA z dnia 11 września 2008 r. sygn. akt II OSK 215/08; z dnia 25 maja 2009 r. sygn. akt II OSK 1778/08 publik. [w:] CBOSA).

Jedną z zasad uchwalenia planu miejscowego jest wynikająca z art. 20 ust. 1 zgodność ustaleń planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami wynikającymi z planu ogólnego, przez który do czasu jego uchwalenia należy rozumieć aktualnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowywania przestrzennego gminy.

Analiza planu przyjętego uchwałą Nr XVI/154/2025 wykazała, iż zapisy zawarte w § 21 naruszają ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego przez Radę Gminy Tomaszów Lubelski uchwałą Nr III/12/2024 z dnia 24 maja 2024 roku. W § 21 ust. 1 uchwały ustalone zostało przeznaczenie podstawowe terenu objętego planem 1U, 2U – tereny usług. Jednocześnie w ust. 2 wykluczono lokalizację usług gastronomii oraz kultu religijnego.

Zgodnie z § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021r. (Dz.U. z 2021r. poz. 2404), symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania określa załącznik nr 1 do rozporządzenia, który w pkt 1 wskazuje, że w celu ustalenia przeznaczenia terenu stosuje się klasę przeznaczenia terenu, zwaną dalej "klasą", określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli.

W celu ustalenia przeznaczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej, komunikacji oraz rolnictwa stosuje się wyłącznie poziom drugi lub trzeci. Dodatkowo, zgodnie z pkt 4 tego załącznika, dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem nie więcej niż trzech klas z dozwolonych poziomów określonych w tabeli. Z kolei pkt 5 stanowi, że określenia nazw klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego zgodnie z wartościami określonymi w tabeli.

Zastosowanie dla określenia przeznaczenia terenu klasy teren usług, z wykluczeniem jedynie usług gastronomii oraz kultu religijnego dopuszcza zatem na tym terenie wszystkie pozostałe przeznaczenia z poziomów 2 i 3.

Tym samym Rada Gminy Tomaszów Lubelski wykluczając w § 21 ust. 2 uchwały z katalogu usług wyłącznie usługi gastronomii oraz kultu religijnego, jednocześnie dopuściła możliwość lokalizowania innych klas przeznaczenia terenu z poziomu drugiego oraz trzeciego w tym między innymi teren usług handlu wielkopowierzchniowego, co prowadzi do niezgodności ze studium.

Jak wynika z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski terenu 1U, 2U znajdują się o w obszarze opisanym jako *tereny zabudowy mieszkaniowej i lokalizacji usług podstawowych (M).* Dla tego terenów studium wskazuje: *„Dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania oraz wydzielenie terenów zabudowy zagrodowej (w tym o funkcji agroturystycznej), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, pensjonatowej, wielorodzinnej, nieuciążliwej zabudowy usługowej służącej obsłudze mieszkańców o charakterze publicznym (m. in. oświaty i wychowania, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji użytkowane na potrzeby rekreacji codziennej i imprez masowych, świetlice wiejskie, remizy OSP) i komercyjnym (m. in. handlu, gastronomi), rzemiosła, terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich, itp., pod warunkiem, że nie będzie to powodować przekroczeń standardów środowiska w terenach sąsiednich. W obrębie tych terenów dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji oraz wyznaczanie niezbędnych dróg dojazdowych."*

Zgodnie z art. 10 ust 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu przed nowelizacją: *Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizacjeę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.* Z kolei art. 15 ust. 3 pkt 4 wskazuje, iż *w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a.*

W części tekstowej SUiKZP Gminy Tomaszów Lubelski dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego w rozdziale 35 umieszczono zapis, iż: „Na terenie gminy Tomaszów Lubelski nie przewiduje się terenów, na których dopuszczone będzie rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2".

Reasumując, brak wykluczenia w § 21 ust. 2 usług handlu wielkopowierzchniowego, co tym samym oznacza możliwość ich realizacji, narusza zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Lubelski. Jednocześnie należy podkreślić, iż powierzchnia terenu oznaczonego symbolem 2U, a także wskazane w § 21 ust. 4 parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy nie tylko nie wykluczają, ale wprost umożliwiają lokalizację obiektów o powierzchni powyżej 2000m².

Pismem z dnia 1 lipca 2025 r. Wójt Gminy Tomaszów Lubelski złożył wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie.

W ocenie organu nadzoru złożone wyjaśnienia dotyczące wskazanych w zawiadomieniu kwestii zasługują częściowo na uwzględnienie, niemniej jednak jedynie w zakresie terenu 1U.

W zawiadomieniu z dnia 27 czerwca 2025 roku wskazano, iż w uchwale nr Nr XVI/154/2025 zapisy zawarte w §21 naruszają ustalenia obowiązującego studium. W piśmie z dnia 1 lipca 2025 r. Wójt Gminy Tomaszów Lubelskiego poinformował, że ustalony dla terenu 1U wskaźnik powierzchni zabudowy dopuszcza realizację budynków o maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 1324 m², co jest wartością znacząco niższą niż powierzchnia zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego (2000 m²). Przedstawione wyjaśnienia zasługują na uwzględnienie.

Stanowisko Wójta Gminy Tomaszów Lubelski w zakresie dopuszczenia dla terenu 2U usług handlu wielkopowierzchniowego, nie może zostać uwzględnione. W złożonych wyjaśnieniach podkreślono, iż dla terenu 2U zostało wydane pozwolenie na budowę polegające na budowie targowiska gminnego wraz z niezbędną infrastrukturą. Ponadto wskazano, że dopuszczenie realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego zostało zdeterminowane istniejącym stanem prawnym i faktycznym.

W ocenie organu nadzoru wymóg, by plan miejscowy nie naruszał ustaleń studium, jest wymogiem ustawowym zawartym w przepisach art. 20 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 4 i art. 15 ust. 1 ustay o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Okoliczność, iż na terenie 2U zostało wydane pozwolenie na budowę targowiska, nie powoduje, iż nie należy stosować przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przedmiotowej sprawie doszło do istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego poprzez dopuszczenie realizacji na terenie 2U usług handlu wielkopowierzchniowego w sposób sprzeczny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XVI/154/2025 we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA LUBELSKI

Krzysztof Komorski

/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:
1. Wójt Gminy Tomaszów Lubelski
2. Przewodniczący Rady Gminy Tomaszów Lubelski