



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, dnia 30 czerwca 2026 r.

PNIK-I.4131.438.2026

## Rada Gminy Pątnów

### Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

#### stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXX/173/26 Rady Gminy Pątnów z dnia 26 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Pątnów, w części dotyczącej strefy o symbolu 15SU.

#### Uzasadnienie

Na sesji w dniu 26 maja 2026 r. Rada Gminy Pątnów podjęła przedmiotową uchwałę, a o prowadzonym postępowaniu organ gminy został powiadomiony zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 11 czerwca 2026 r.

W odpowiedzi na ww. zawiadomienie, Przewodniczący Rady Gminy Pątnów pismem z dnia 17 czerwca 2026 r., złożył wyjaśnienia, które w zakresie strefy 15SU nie zostały przyjęte.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dalej upzp, w związku z art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, podstawą do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub części jest istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów

w tym zakresie. Pojęcie zasad sporządzania planu ogólnego należy wiązać z samym opracowaniem aktu planistycznego, a więc z merytoryczną zawartością tego aktu. Z kolei pojęcie trybu sporządzania planu ogólnego, odnosi się do sekwencji czynności, jakie podejmuje organ gminy w celu doprowadzenia do uchwalenia planu ogólnego, począwszy od uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, a skończywszy na uchwaleniu planu.

Do kategorii istotnych naruszeń prawa należy zaliczyć naruszenia znaczące, wpływające na treść uchwały, dotyczące meritum sprawy. Do takich zalicza się między innymi naruszenie przepisów prawa ustrojowego oraz prawa materialnego, a także przepisów regulujących procedury podejmowania uchwał, powodujące pozostawanie uchwały w sprzeczności z określonym przepisem prawnym.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie jej uchwalenia i w przypadku naruszenia prawa, do podjęcia czynności stosownych do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Z ustaleń organu nadzoru wynika, że przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu ogólnego.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 upzp obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. W wyniku ww. podziału dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych określonych w art. 13c ust. 2 upzp. Stosownie do art. 13e ust. 2 pkt 3 upzp w gminnym katalogu stref planistycznych określa się wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ww. strefach planistycznych, niemniejszego niż wynika to z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 z późn. zm.) - dalej rozporządzenie pog. Zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia pog charakterystykę stref planistycznych, obejmującą profil funkcjonalny stref planistycznych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. Rozporządzenie pog w § 2 ust. 3 stanowi, że w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

W uchwale Nr XXX/173/26 dla strefy o symbolu 15SU (strefa usługowa) określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, natomiast zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia pog dla strefy SU minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej to 30%. Z informacji pozyskanych z geoportalu gminy Pątnów wynika, że dla terenu zaliczonego w przedmiotowym planie ogólnym do strefy 15SU, brak jest obowiązującego planu miejscowego, co oznacza, że gmina nie mogła zastosować odstępstwa, o którym mowa w § 2 ust. 3 rozporządzenia pog. Na istnienie obowiązującego planu miejscowego w tym obszarze nie wskazano

również w wyjaśnieniach z dnia 17 czerwca 2026 r. Z ww. wyjaśnień Przewodniczącego Rady Gminy Pątnów wynika, że strefa 15SU pierwotnie określona była w planie jako strefa gospodarcza (SP) z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej ustalonym na poziomie 20%. Jednak w toku prac planistycznych dokonano zmiany przeznaczenia ww. strefy na strefę usługową (SU), jednocześnie nie dokonując odpowiedniego skorygowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustawodawca w art. 13e ust. 2 pkt 3 upzp zastrzegł, że gmina ma nie tylko obowiązek określenia udziału powierzchni biologicznie czynnej, ale także że należy ustalić ten parametr w wartości minimalnej. Intencją ustawodawcy przy wprowadzeniu ww. regulacji było zatem, aby wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej nie tylko był obowiązkowo ustalony w planie ogólnym, ale żeby jego wysokość była co najmniej na takim poziomie, jak wartości minimalne określone przez prawodawcę. Natomiast nie zakreślono górnej granicy. Gminie pozostawiono więc swobodę tylko w zastrzeżeniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Oznacza to, że gmina nie ma pełnej dowolności w w określeniu w planie ogólnym niższej wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, lecz jeżeli ma taki zamiar - może to robić tylko w granicach ściśle zakreślonych przez § 2 ust. 3 rozporządzenia pog (wyrok WSA w Olsztynie z 21 kwietnia 2026 r., sygn. akt II SA/Ol 126/26), który w przypadku strefy 15SU nie miał zastosowania.

Zgodnie z art. 51a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.) dopuszcza się stwierdzenie nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu ogólnego gminy w części, również w odniesieniu do pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie.

Mając powyższe na uwadze, należy stwierdzić, że uchwała Nr XXX/173/26 w sposób istotny narusza zasady sporządzania planu ogólnego, tym samym wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego w części jest zasadne i należało orzec jak w sentencji.

Powyższe rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135), za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

**WOJEWODA ŁÓDZKI**

**Dorota Ryl**

Do wiadomości:

Wójt Gminy Pątnów