



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 27 lutego 2026 r.

Poz. 653

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE PNK.I.4130.24.2026 **WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO**

z dnia 26 lutego 2026 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 1436); dalej: „u. s. g.”)

stwierdzam nieważność

uchwały nr XXIII/301/2026 Rady Miejskiej w Busku-Zdroju z dnia 12 lutego 2026 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na działkach ozn. nr ewid. gr. 248/9, 248/6, 248/5, 248/8, 249/1, 249/2, 250, 251 położonych w obrębie 12 przy ul. Waryńskiego w Busku-Zdroju w części dotyczącej § 13.

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Busku-Zdroju na sesji w dniu 12 lutego 2026 r. podjęła uchwałę nr XXIII/301/2026 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na działkach ozn. nr ewid. gr. 248/9, 248/6, 248/5, 248/8, 249/1, 249/2, 250, 251 położonych w obrębie 12 przy ul. Waryńskiego w Busku-Zdroju. Uchwała została doręczona Wojewodzie Świętokrzyskiemu w dniu 13 lutego 2026 r. Organ nadzoru w dniu 19 lutego 2026 r. zawiadomił organ uchwałodawczy gminy o wszczęciu postępowania nadzorczego, zakreślając termin na złożenie wyjaśnień. Rada Miejska w Busku-Zdroju złożyła wyjaśnienia w wyznaczonym terminie.

Jako podstawę prawną przedmiotowej uchwały wskazano m.in. art. 18 ust.2 pkt 15) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r., poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754).

W § 13 uchwały Rada Miejska w Busku - Zdroju postanowiła, że uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Zapis ten pozostaje w sprzeczności z brzmieniem art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754). Przepis ten stanowi bowiem, że uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji

mieszaniowej wygasa, jeżeli przed upływem sześciu lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Wygaśnięcie uchwały, a w konsekwencji jej usunięcie z porządku prawnego następuje z mocy prawa w przypadku spełnienia się okoliczności wskazanej w ust. 3. Tą okolicznością jest brak ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej w oparciu o daną uchwałę do chwili upływu sześciu lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

W ocenie organu nadzoru § 13 uchwały został podjęty z istotnym naruszeniem prawa. Zapis uchwały uzależniający jej wygaśnięcie od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie 3 lat wykracza poza ustawowy katalog elementów uchwały określony w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

W kontekście powyższego naruszenia, należy zauważyć, że w odniesieniu do podstaw stwierdzenia nieważności aktów organu samorządowego przyjmuje się, że już z samego brzmienia art. 91 ust. 1 w zw. z art. 91 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym wynika, że tylko istotne naruszenie prawa stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały organu gminy. Za "istotne" naruszenie prawa uznaje się uchybienie, prowadzące do skutków, które nie mogą być akceptowane w demokratycznym państwie prawnym. Zalicza się do nich między innymi naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał oraz podstawy prawnej podejmowania uchwał. Na powyższe wskazuje również stanowisko judykatury wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 10 października 2017 r. sygn. akt. IV SA/Wa 837/17, w którym Sąd stwierdził: "Za istotne naruszenie prawa uznaje się bowiem uchybienie prowadzące do takich skutków, które nie mogą zostać zaakceptowane w demokratycznym państwie prawnym, które wpływają na treść uchwały. Do takich uchybień należą między innymi: naruszenie przepisów prawa wyznaczających kompetencje do wydania aktu, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię oraz przepisów regulacyjnych procedurę podejmowania uchwał, jeżeli na skutek tego naruszenia zapadła uchwała innej treści niż gdyby naruszenie nie nastąpiło".

Wskazana regulacja, określając kategorie wad (istotne naruszenie prawa, nieistotne naruszenie prawa), wyznacza podstawy do stwierdzenia nieważności uchwały. Za nieistotne naruszenia prawa uznaje się naruszenia drobne, niedotyczące istoty zagadnienia, a zatem będą to takie naruszenia prawa jak błąd lub nieścisłość prawna niemająca wpływu na materialną treść uchwały. Natomiast do kategorii istotnych naruszeń należy zaliczyć naruszenia znaczące, wpływające na treść uchwały, dotyczące meritum sprawy jak np. naruszenie przepisów wyznaczających kompetencje do podejmowania uchwał, przepisów podstawy prawnej podejmowanych uchwał, przepisów ustrojowych, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.

Mając powyższe na względzie należało stwierdzić nieważność uchwały nr XXIII/301/2026 Rady Miejskiej w Busku-Zdroju z dnia 12 lutego 2026 r. w części § 13 uchwały jako podjętej z istotnym naruszeniem prawa.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Wojewoda Świętokrzyski

Józef Bryk