



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 20 października 2022 r.

Poz. 3769

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.239.2022 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 19 października 2022 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 15 ust. 2 pkt 1, art. 20 ust. 1 oraz 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503)

#### STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

-§ 2 pkt 18 lit c uchwały Rady Gminy Leżajsk z dnia 15 września 2022 r. Nr 86/2022 w sprawie uchwalenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice – etap II.

#### Uzasadnienie

W dniu 15 września 2022 r. Rada Gminy Leżajsk podjęła uchwałę Nr 86/2022 w sprawie uchwalenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice – etap II. Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 21 września 2022 r.

W wyniku przeprowadzonej przez organ nadzoru analizy przedmiotowej uchwały stwierdzono, że w § 2 pkt 18 lit c dla części terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami RM, dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co narusza przepis art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z póź. zm.). Zgodnie z tym przepisem w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN) i zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) stanowią odrębne sposoby przeznaczenia terenu. Stąd też zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, traktowane jako odmienny, różny rodzaj przeznaczenia terenu, muszą spełniać wymogi określone w art. 15 ustawy – mieć właściwe oznaczenia barwne, odpowiednie dla tego terenu ustalenia a także stanowić wyodrębnione liniami rozgraniczającymi osobne przeznaczenie terenu.

Zgodnie z wyrokiem NSA II OSK 1334/12 z dnia 8 sierpnia 2012 r. „*Dokonany w planie miejscowym wybór przeznaczenia terenu nie może mieć charakteru dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu. Określone w planie miejscowym przeznaczenie terenu powinno być jednoznaczne i nie może budzić wątpliwości co do sposobu zagospodarowania terenu już z chwilą wejścia planu w życie.*” Ponadto, zgodnie z wyrokiem NSA II OSK 2551/11 z dnia 23 lutego 2012 r. „*Dopuszczalne jest z punktu widzenia obowiązującego prawa również takie określenie w planie miejscowym przeznaczenia terenów, które umożliwia realizację na tym samym terenie zadań o różnych funkcjach (różnym przeznaczeniu), pod warunkiem, że wzajemnie się one nie wykluczają i nie są ze sobą sprzeczne.*”

Przeznaczenie uzupełniające pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest sprzeczne z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zabudowę zagrodową. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną jest odmiennym przeznaczeniem terenu niż zabudowa zagrodowa i nie może stanowić funkcji dopełniającej dla podstawowej funkcji zabudowy zagrodowej, jak przyjęto w zakwestionowanych ustaleniach zmiany planu.

Reasumując w przedmiotowej uchwale stwierdzono istotne naruszenie zasad sporządzania planu polegające na tym, iż dla części terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami RM, dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wobec powyższego ma zastosowanie przepis art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego oraz istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Wskazanie w powyższym przepisie podstaw nieważności uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzi do wniosku, że przepis ten stanowi *lex specialis* wobec art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), zgodnie z którym uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. Oznacza to, że rozstrzygnięcia nadzorcze wojewody albo orzeczenie sądu administracyjnego stwierdzające nieważność uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są wydawane w przypadku zajścia co najmniej jednej z podstaw nieważności wymienionych w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten ustanawia zatem dwie przesłanki zgodności z prawem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: materialnoprawną – uwzględnienie zasad sporządzania planu; formalnoprawną – zachowanie procedury sporządzania planu oraz właściwości organów w tym zakresie (tak NSA w wyroku z dnia 11 września 2008 r. II OSK 215/08). Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 25 maja 2009 r., sygn.akt: II OSK 1778/08, wyraźnie podkreślił, że zarówno naruszenie „zasad sporządzania” jak i „trybu sporządzania” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwala na stwierdzenie nieważności takiej uchwały w całości lub części. Tryb postępowania odnosi się do sekwencji czynności jakie podejmuje organ w celu doprowadzenia do uchwalenia studium, czy też planu miejscowego począwszy od uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium lub planu a skończywszy na uchwaleniu studium lub planu. Pojęcie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego należy wiązać ze sporządzaniem aktu planistycznego a więc zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna i załączniki), zawartych w nim ustaleń a także standardów dokumentacji planistycznej.

Biorąc powyższe pod uwagę należało stwierdzić nieważność § 2 pkt 18 lit c uchwały Rady Gminy Leżajsk z dnia 15 września 2022 r. Nr 86/2022 w sprawie uchwalenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice – etap II.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul. Kraszewskiego 4 A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dnia od daty jego otrzymania.

**z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO**

**Małgorzata Wąsacz**  
**Zastępca Dyrektora Wydziału Prawnego i Nadzoru**