



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 29 sierpnia 2025 r.

Poz. 3892



WOJEWODA LUBELSKI
IF-II.4131.44.2025

Lublin, dnia 28 sierpnia 2025 r.

ROZSTRZYGNĘCIE NADZORCZE

stwierdzające nieważność uchwały Nr XVI/129/25 Rady Gminy Puchaczów z dnia 28 lipca 2025 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Ciechanki - w całości

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 ze zm.) 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 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XVI/129/25 Rady Gminy Puchaczów z dnia 28 lipca 2025 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Ciechanki.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XVI/129/25 Rady Gminy Puchaczów z dnia 28 lipca 2025 r. została doręczona organowi nadzoru w dniu 30 lipca 2025 r. Dokumentacja prac planistycznych przekazana została do tut. urzędu w dniu 4 sierpnia 2025 r.

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).

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminny oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Puchaczów uchwaliła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Ciechanki.

Jak stanowi art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p) zmiana planu ogólnego lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.

Należy wskazać, że zgodnie z art. 64 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw do czasu uchwalenia przez gminę planu ogólnego gminy przez plan ogólny należy rozumieć aktualnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowywania przestrzennego gminy.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

W ocenie organu nadzoru uchwała Nr XVI/129/25 Rady Gminy Puchaczów 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).

Uchwałą Nr XVI/129/25 Rada Gminy Puchaczów wyznaczyła: teren usług (CIII.1U), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (CIII.1MN-U), teren zabudowy zagrodowej (CIII.1RZM), teren drogi dojazdowej (CIII.1KDD) oraz teren cmentarza zamkniętego (CIII.1CZ).

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. obowiązkowymi elementami planu miejscowego są zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Rada Gminy Puchaczów w § 13 ust. 3 uchwały Nr XVI/129/25 zawarła ustalenia miejsc parkingowych dla terenów z zabudową. W 13 ust. 3 pkt 3 wskazano „*dla terenu usług publicznych i dla pozostałych funkcji usługowych oraz w przypadkach nieokreślonych wyżej: ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb wynikających z zakładanej do realizacji technologii tych obiektów*”. W ocenie organu nadzoru dla terenu usług wskaźnik miejsc parkingowych w przedmiotowej uchwale został ustalony w sposób wadliwy uzależniając ilość miejsc do parkowania od technologii obiektów, co jest nieprecyzyjnym ustaleniem a tym samym nie wypełniającym upoważnienia ustawowego.

Ze wskazanych powyżej regulacji ustawy wynika, że wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania stanowi element obligatoryjny planu miejscowego, tym samym przedmiotowy plan przyjęty został z naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. Mając na względzie, iż wyznaczone w planie tereny usług (CIII.1U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (CIII.1MN-U), oraz zabudowy zagrodowej (CIII.1RZM) wymagają ustaleń w zakresie miejsc parkingowych dla funkcji usługowej, brak prawidłowego ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powoduje tym samym wadliwość całości ustaleń dla wskazanych terenów.

Przedmiotowa uchwała narusza również przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dalej także rozporządzenie (Dz. U. z 2021 r. poz. 2424).

Zgodnie z § 4 pkt 1 ww. rozporządzenia ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawierają określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, w tym nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania określa załącznik 1 do ww. rozporządzenia. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne klas stosowanych w projekcie planu miejscowego przyjmuje się zgodnie z wartościami określonymi w tabeli, przy czym nazwy wyszczególnia się wyłącznie w legendzie części graficznej oraz w części tekstowej projektu planu miejscowego. W celu ustalenia przeznaczenia terenu stosuje się klasę przeznaczenia terenu, określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli. Dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem nie więcej niż trzech klas z dozwolonych poziomów określonych w tabeli, przy czym zastosowane klasy są realizowane łącznie lub zamiennie, symbole oddziela się łącznikiem, a kolejność symboli dostosowuje się według kolejności klas określonej w tabeli. Nazwy klas oddziela się spójnikiem "lub", a kolejność nazw dostosowuje się według kolejności symboli. Określenia nazw klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego zgodnie z wartościami określonymi w tabeli.

Przyjęte rozwiązania określają tzw. "wzorzec aktu prawa miejscowego" i mają na celu ujednolicenie formy zapisu planów miejscowych w skali całego kraju (standaryzacja). Stosowanie go powodować może na etapie projektowania trudności przy ustalaniu przeznaczenia terenu, w szczególności w przypadku potrzeby wykluczenia niektórych funkcji, jednak jego modyfikowanie może doprowadzić do sytuacji, że opracowania planistyczne dalej będą różnić się formą zapisów.

Z treści pkt 5 cz. II załącznika nr 1 do rozporządzenia wynika, że w części tekstowej planu dokonuje się oznaczenia nazw klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczonych. W konsekwencji, zdaniem organu nadzoru, zgodnie ze standardami wprowadzonymi postanowieniami rozporządzenia, przypisując wskazanemu terenowi określoną klasę lub klasy przeznaczenia terenu dopuszcza się cały katalog funkcji mieszczących się w jej ramach. Można ich zakres ograniczyć poprzez wskazanie w tekście planu przeznaczeń wykluczanych.

Tymczasem organ planistyczny gminy dopuścił, w ramach przeznaczenia podstawowego, przeznaczenia uzupełniające, które nie odpowiadają standardom przyjętym w rozporządzeniu.

W § 20 ust. 4 pkt 2 wskazano: „Dopuszcza się prowadzenie na działkach zagrodowych usług nieuciążliwych, służących obsłudze produkcji rolnej, funkcjonujących w bryłach budynków mieszkalnych lub gospodarczych, pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą.”.

Organ stanowiący gminy chcąc uzupełnić przeznaczenie podstawowe terenu o dodatkowe klasy powinien użyć nazw klas przeznaczeń terenów wskazanych w załączniku nr 1 do rozporządzenia. Pojęcie usług nieuciążliwych nie zostało zdefiniowane w przedmiotowej uchwale oraz nie odzwierciedla żadnej klasy przeznaczenia terenu wskazanej w rozporządzeniu.

Kolejno w § 18 ust. 4 pkt 1 w ramach przeznaczenia podstawowego terenu usług CIII.1U ustalono „możliwość realizacji na terenie usług komercyjnych i usług publicznych”, a także w § 19 ust. 4 pkt 1 w ramach przeznaczenia podstawowego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług CIII.1MN-U ustalono „możliwość realizacji na terenie usług komercyjnych i usług publicznych”.

Mając na uwadze powyższe, jeszcze raz należy podkreślić, iż stosownie do załącznika nr 1 Rozdział II pkt 5 ww. rozporządzenia określenia nazw klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego zgodnie z wartościami określonymi w tabeli.

Przyjmując nazwę klasy przeznaczenia – teren usług, określoną w poziomie pierwszym, wskazany teren przeznaczono pod wszystkie usługi określone w poziomie drugim i trzecim klasy przeznaczenia terenu usług. Wskazanie możliwości realizacji usług komercyjnych i publicznych nie znajduje oparcia we wskazanym rozporządzeniu. Chcąc przeznaczyć dany teren jedynie pod wybrane funkcję należało dokonać stosownych wykluczeń, zgodnie z nazwami klas przeznaczenia terenów wskazanych w załączniku do rozporządzenia.

W ustaleniach uchwały Nr XVI/129/25 w § 22 ust. 4 występuje zapis „Teren TK.1KDD, wyznacza się do realizacji jako inwestycję celu publicznego”. Natomiast w przedmiotowej uchwale nie wyznaczono terenu o symbolu TK.1KDD.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego Wójt Gminy Puchaczów pismem z dnia 25 sierpnia 2025 r. znak: PGM.6721.C-1.2024 przedłożył stanowisko w przedmiotowej sprawie wskazując, iż po wydaniu rozstrzygnięcia nadzorczego dokona w planie niezbędnych korekt i uzupełnień, doprowadzając tym samym do zgodności ustaleń planu miejscowego z obowiązującymi przepisami prawa.

Podsumowując, istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu uzasadnia stwierdzenie nieważności uchwały Nr XVI/129/25 Rady Gminy Puchaczów z dnia 28 lipca 2025 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Ciechanki. Mając na względzie, iż ustalenia uchwały dla większości terenów dotknięte są naruszeniem obowiązujących przepisów prawa, uzasadnione jest stwierdzenie nieważności uchwały Nr XVI/129/25 w całości.

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

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Puchaczów
2. Przewodniczący Rady Gminy Puchaczów