



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 5 marca 2024 r.

Poz. 1366

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.84.2024 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 1 marca 2024 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1, 9 ust. 4, art. 14 ust. 1, 2 i 5, 15 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 i 9, art. 17, art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r. w zw. z art. 64 ust. 2 i art. 65 ust. 1, art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021r., poz. 2404 z późn. zm.) oraz art. 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2023 r. poz. 887) i § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315)

#### STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Rady Miasta Łańcuta Nr LXIX/470/2024 z dnia 18 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łańcucie.

#### Uzasadnienie

W dniu 18 stycznia 2024 r. Rada Miasta Łańcuta podjęła uchwałę Nr LXIX/470/2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łańcucie. Uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 25 stycznia 2024 r. Całość dokumentacji planistycznej wpłynęła w dniu 2 lutego 2024 r. Przeprowadzona przez organ nadzoru analiza prawna wykazała, że zapisy przedmiotowej uchwały naruszają prawo, w związku z czym w dniu 22 lutego 2024 r. zostało wszczęte postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia jej nieważności. W trakcie przedmiotowego postępowania Burmistrz Miasta Łańcuta pismem znak: GPM.6721.2.2022 w dniu 28 lutego 2024 r. złożył wyjaśnienia w zakresie stwierdzonych przez organ nadzoru uchybień w uchwalonym planie. Organ nadzoru, mając również na uwadze złożone wyjaśnienia, o których mowa wyżej przeprowadził szczegółowe postępowanie wyjaśniające, w trakcie, którego zajął następujące stanowisko:

Na wstępie podkreślić należy, że zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), która weszła w życie 24 września 2024 r. do spraw dotyczących opracowania i uchwalania aktów planowania przestrzennego albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. W związku z powyższym w analizowanym przypadku zastosowanie znajdzie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed nowelizacji.

Podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wskazał w art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), zwaną dalej: „ustawą”. Zgodnie z treścią tego przepisu 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 części.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 ustawy, pozwala stwierdzić, że Rada Miasta Łańcuta, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zarówno zasady, jak i tryb sporządzania planu miejscowego.

Dokonana przez organ nadzoru ocena legalności przedmiotowej uchwały wykazała w pierwszej kolejności, że brak jest lokalizacji przestrzennej obszaru objętego uchwałą Nr XLVIII/332/2022 Rady Miasta Łańcuta z dnia 21 kwietnia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych. Niemniej jednak, z analizy organu nadzoru wynika, iż granica obszaru objętego planem wskazana na załączniku nr 4 do uchwały wykracza poza granicę ww. uchwały w sprawie przystąpienia (np. obszar pomiędzy terenami 4.2MN, 4.15MN, 4.3ZD, 4.14MN, 4.16MN, 4.1MN, 4.18MN). Burmistrz opracowując projekt planu miejscowego związany jest granicami uchwały w sprawie przystąpienia, i tylko w tych granicach może przeprowadzić procedurę planistyczną.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy, w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opcjonalnie jego zmiany), której integralną częścią jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu (opcjonalnie jego zmianą). Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, iż uchwała inicjująca procedurę sporządzenia planu miejscowego (opcjonalnie jego zmiany), powinna określać, w sposób jednoznaczny, nie budzący jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych, jaki obszar będzie tym planem (opcjonalnie jego zmianą) objęty. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 13 września 2005 r., sygn. akt II OSK 64/05, LEX nr 194989, Rolą uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest wyłącznie zakomunikowanie wszczęcia właściwego procesu planistycznego oraz wyznaczenie - w załączniku graficznym - granic obszaru, jakiego dotyczyć będą ustalenia przyszłego planu.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opcjonalnie jego zmiany) jest pierwszym etapem prowadzącym do uchwalenia planu (opcjonalnie jego zmiany), inicjującym proces tworzenia aktu prawa miejscowego. Przedmiotem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego (opcjonalnie jego zmiany) jest określenie granic obszaru objętego przyszłym planem (opcjonalnie jego zmianą). Identyfikacja obszaru, dla którego będzie sporządzany projekt planu miejscowego (opcjonalnie jego zmiany), powinna nastąpić zarówno w części tekstowej (np. poprzez określenie nazwy własnej obszaru oraz słowny opis jego granic), jak i w części graficznej. Załącznik graficzny do ww. uchwały został uznany za obligatoryjną formę wskazania obszaru, do którego odnosi się następująca po niej procedura, ale nie musi spełniać cech formalnych, które są wymagane od rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który winien być sporządzony zgodnie z dyspozycją zawartą w ustawie. Jednakże musi on wypełniać swą funkcję, polegającą na tym, aby na jego podstawie możliwe było, w sposób jednoznaczny, wskazanie granic obszaru projektu planu miejscowego (opcjonalnie jego zmiany). Wyznaczenie tych granic, zarówno w części tekstowej uchwały intencyjnej, jak również na jej załączniku graficznym, powinno być na tyle precyzyjne, aby nie powstały wątpliwości, czy dana nieruchomość została objęta procedurą planistyczną.

Organ nadzoru wskazuje, że ustawa reguluje w sposób szczegółowy kwestie dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, w tym postępowania zmierzającego do ustalenia przeznaczenia terenu oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, co następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustawa odnosi się przy tym do niezbędnych czynności administracyjnych, które muszą być dokonane w tym celu. Składają się one na szczegółowy tryb sporządzania i uchwalania planu miejscowego (opcjonalnie jego zmiany), zapoczątkowany podjęciem uchwały intencyjnej w tej sprawie ( art. 14 ust. 1 i 2 ustawy o p.z.p.) i kontynuowany przez działania wskazane w art. 17 ustawy oraz zakończony podjęciem uchwały uchwalającej plan miejscowy (art. 20 ust. 1). Uchwała ta jest więc zaledwie ostatnią czynnością uregulowanego w ustawie trybu sporządzania i uchwalania planu miejscowego. Poprzedzające ją wymagane etapy procedury mają na celu zapewnienie spełnienia wymogów planowania przestrzennego określonych w ustawie. Procedura planistyczna jest pewnego rodzaju postępowaniem prawotwórczym i wymaga dokonania kolejno szeregu czynności prawnych oraz materialno - technicznych, które mają na celu zagwarantowanie, że w toku tworzenia planu gmina uwzględni stanowisko innych organów administracji publicznej, wolę mieszkańców gminy, których przyszłe ustalenia planu będą dotyczyły, i będzie

miała na uwadze, że plan miejscowy będzie w przyszłości podstawą do wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o pozwoleniu na budowę. Procedura planistyczna służy więc zapewnieniu partycypacji społecznej, ochrony interesu publicznego i interesów podmiotów prywatnych w planowaniu przestrzennym.

Uchwała intencyjna stanowi podstawę do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, co oznacza, że sporządzony, a następnie uchwalony plan lub jego zmiana, powinien być zgodny z tą uchwałą. Brak tej zgodności stanowi naruszenie art. 15 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 1 i 2 oraz art. 17 ustawy.

W dalszej kolejności organ nadzoru stwierdził, że w przepisie § 4 ust. 1 pkt 7 uchwały zdefiniowano „przestrzeń publiczną” poprzez wskazanie, że należy przez to rozumieć *powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. drogi, tereny komunikacji pieszej, tereny zabudowy usługowej, skwery, tereny sportu i rekreacji*. Analiza przywołanego przepisu prowadzi do wniosku, że dokonano w nim w sposób niedopuszczalny modyfikacji definicji „obszaru przestrzeni publicznej”, który to element – zgodnie z dyspozycją art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy w brzmieniu przed 24 września 2023 r., należy określić w studium.

Stosownie do treści art. 2 pkt 6 ustawy w brzmieniu obowiązującym na dzień zainicjowania procedury planistycznej, poprzez obszar przestrzeni publicznej „należy rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

W utrwalonym orzecznictwie sądowno-administracyjnym uznaje się, że powtórzenie regulacji ustawowych bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy gminne jest niezgodne z zasadami legislacji. Uchwała rady gminy nie może regulować jeszcze raz tego, co jest już zawarte w obowiązującej ustawie. Taka uchwała, jako istotnie naruszająca prawo, jest nieważna w odpowiednim zakresie (wyroki NSA: z 14 października 1999 r., sygn. akt II SA/Wr 1179/98; z 20 sierpnia 1996 r., sygn. akt SA/Wr 2761/95; wyrok SN z 5 stycznia 2001 r., III RN 40/00, OSNP 2001/13/424). Należy pamiętać, że, akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy, to jedno z konstytucyjnych źródeł powszechnie obowiązującego prawa, co wymaga jego sformułowania w sposób na tyle czytelny, że będzie zrozumiały dla każdego adresata normy prawnej, a nie tylko przez pryzmat interpretacji lokalnego prawodawcy.

Ponadto, ustalenie przestrzeni publicznych zawarte w § 6 ust. 4 pkt 1 uchwały stanowi naruszenie zapisów Studium Miasta Łańcuta. Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r., „w studium uwzględnia się w szczególności obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej”.

Reguła związania ustaleniami studium przy sporządzaniu planów miejscowych wynika z art. 9 ust. 4 ustawy. Zasada ta znajduje również potwierdzenie w art. 14 ust. 5, art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy.

Podkreślić należy, iż studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale aktem kierownictwa wewnętrznego, przeznaczonym do użytku wewnętrznego rady gminy i podporządkowanych jej jednostek organizacyjnych. W treści studium rada gminy dokonuje podstawowych ustaleń w zakresie kształtowania polityki przestrzennej gminy. Studium stanowi zatem swego rodzaju diagnozę zagospodarowania przestrzennego i zbiór wytycznych dla organów gminy, w oparciu o które mają w przyszłości kształtować politykę gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Jego podstawową rolą jest określenie kierunków i sposobów działania organów i jednostek pozostających w systemie organizacyjnym aparatu gminy przy sporządzaniu w przyszłości projektów planów miejscowych (por. wyrok NSA z dnia 9 kwietnia 2008 r., sygn. akt II OSK 32/08 - ONSA i WSA 2009, Nr 4, poz. 72 i wyrok NSA z dnia 21 listopada 2000 r., sygn. akt II SA 106/00). Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to akty o zdecydowanie większym stopniu szczegółowości niż studium. Ustala się w nich w sposób szczegółowy przeznaczenie terenów oraz określa się sposób ich zagospodarowania i zabudowy.

Zarówno plan miejscowy, jak i studium składają się z części tekstowej i graficznej. Skoro, stosownie do treści art. 9 ust. 4 ustawy, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, to w celu zbadania, czy projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium, konieczne jest nie tylko porównanie tekstu planu z tekstem studium, ale i odniesienie się do części graficznej (rysunku) planu i studium. Zatem podstawę stwierdzenia, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium w rozumieniu

art. 20 ust. 1 ustawy stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium (por. wyrok NSA z dnia 9 kwietnia 2008 r., , ONSAiWSA 2009, Nr 4, poz. 72; wyrok NSA z dnia 9 kwietnia 2008 r., II OSK 34/08, Lex nr 565688).

Konsekwencją unormowania art. 9 ust. 4 ustawy jest to, że regulacje zawarte w planie nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć (tak również wyrok WSA w Gdańsku z dnia 29 kwietnia 2009 r., sygn. akt II SA/Gd 563/08, wyrok WSA w Gliwicach z dnia 11 lutego 2008 r., sygn. akt II SA/Gl 817/06). Zatem określone obszary na terenie gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę czy działalność danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod taką zabudowę, czy działalność. W związku z powyższym rada gminy może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów gminy, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium. Zmiana przeznaczenia terenów w planie miejscowym, wbrew ustaleniom zawartym w studium jest zatem dopuszczalna wyłącznie po uprzedniej zmianie studium w trybie, w jakim jest uchwalane (art. 27 ustawy). Sprzeczność między ustaleniami studium i planu co do przeznaczenia określonego terenu zawsze obliuguje do stwierdzenia istotnego naruszenia przepisów art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r.

Należy zauważyć, że zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy w brzmieniu sprzed nowelizacji wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium. Natomiast, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Brak zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego. Studium jest zasadniczą dyrektywą, która przesądza o przeznaczeniu terenu objętego granicami projektu planu. Każde planowane przedsięwzięcie, wykraczające poza jego merytoryczne założenia powinno być poprzedzone nowelizacją uchwały w sprawie studium. Zgodnie z powyższym przyjęcie ustaleń niezgodnych z treścią studium powinno być uznane za działania naruszające zasady sporządzania planu miejscowego i powodować jego nieważność w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy.

Dodatkowo, ustalony w § 6 ust. 4 pkt 2 lit. b uchwały nakaz powiązań wyznaczonych w planie terenów, o których mowa w § 3 ust. 1 uchwały, z obszarami przestrzeni publicznej ciągami pieszymi i rowerowymi, niewyznaczonymi na części graficznej, stanowi również wykroczenie poza ww. uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu. Jako przestrzenie publiczne w § 6 ust. 4 pkt 1 uchwały wskazano *tereny usług MN-UH-UL* oraz *tereny dróg dojazdowych KDD*. Zastrzeżenia tut. organu budzi przykładowo nakaz powiązania terenów MN-UH-UL, które znajdują się wyłącznie w granicach jednostki przestrzennej nr 5 z terenami w granicach pozostałych jednostek przestrzennych;

W § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e uchwały dopuszczono *realizację budynków gospodarczych i garażowych w terenach gdzie dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, niemniej jednak dla terenów oznaczonych symbolami 4.1MW oraz 4.1MW-UH ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym budynków garażowych i gospodarczych. Powyższe nieścisłości mogą stanowić trudności interpretacyjne na etapie ich stosowania.

Brak jest ustalenia parametrów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w ciepło, co stanowi naruszenie § 4 pkt 11 lit. a rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 sierpnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 r., poz. 2404);

Niewłaściwe są ustalenia planu, zawarte w § 4 ust. 1 pkt 4 uchwały, dopuszczające wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy *nadwieszenia, balkony powyżej pierwszej kondygnacji oraz pochylnie, schody, rampy itp. w przyziemiu budynku*, gdyż z części graficznej planu, wynika, iż nieprzekraczalną linię zabudowy, m.in. dla terenów oznaczonych symbolami 4.3MN-UK, 4.3MN i 4.5MN wyznaczono w granicy obszaru objętego planem. W tej sytuacji żaden element budynku nie powinien więc zostać wysunięty poza nieprzekraczalną linię zabudowy, która pokrywa się z granicą obszaru objętego planem, ponieważ jego ustalenia nie mogą dotyczyć terenu położonego poza jego granicami. Powyższe ustalenie także wykracza poza

zakres określony uchwałą Rady Miasta Łącuta Nr XLVIII/332/2022 z dnia 21 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łącutcie, co istotnie narusza zasady i tryb sporządzania planu.

Dodatkowo organ nadzoru stwierdził, że granica strefy ochrony sanitarnej – 50 m od granicy terenu cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu, obejmuje swym zasięgiem część terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług handlu oznaczonego symbolem 4.9MN-UH. Natomiast w § 6 ust. 2 pkt 3 lit. b uchwały wprowadzono nakaz zachowania odległości 50 m od granic ww. cmentarza m.in. dla budynków mieszkalnych, co stanowi sprzeczność ustaleń planu w części tekstowej z częścią graficzną, gdzie jedynym ograniczeniem w zabudowie jest wskazana nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Ignacego Mościckiego. W uchwale ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu 4.9MN-UH w odległości mniejszej niż 50 m od cmentarza, zakazując jednocześnie w § 6 uchwały zabudowę mieszkaniową w odległości 50 m od istniejącego cmentarza. Gmina nie może ustalać możliwości zabudowy na terenach w strefie 50 lub 150 metrów od cmentarza według załącznika graficznego, a następnie nakazywać zachowanie odległości 50 m od granic cmentarza, zlokalizowanego poza granicami planu, dla budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, jak ma to miejsce w § 6 ust. 2 pkt 3 lit. b kwestionowanej uchwały.

Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315) odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić, co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

Mając powyższe na uwadze, przedmiotowa uchwała w sposób istotny narusza art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz.U. z 2023 r. poz. 887) oraz § 3 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Stwierdzone ustalenie na działce ewid. nr 4386 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług handlu stanowi także niezgodność ze Studium Miasta Łącuta, gdzie ww. działka w części znajduje się w terenach 2MN i 3MN, na których *dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących budynków usługowych na działkach przylegających bezpośrednio do dróg publicznych*. Działka ewid. nr 4386 nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej. Ponadto, zastrzeżenia tut. organu budzi brak uwzględnienia w planie dróg publicznych wyznaczonych w Studium, m.in. terenu oznaczonego symbolem 2KD-D.

Niewłaściwe, wykraczające poza dopuszczalny i obowiązkowy zakres ustaleń planu określony przepisami art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są formy ustaleń planu zawarte w § 6 uchwały, odnoszące się do wykonania czynności – np. „zakaz umieszczania na elewacjach frontowych i bocznych oraz dachach budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w miejscach widocznych z przestrzeni publicznych, zewnętrznych urządzeń technicznych (np. klimatyzatorów);

Ponadto brak jest określenia zasad dostępu do dróg publicznych dla działek budowlanych objętych planem miejscowym (część nieruchomości gruntowych w granicach terenów objętych planem nie mają zapewnionego ustaleniami planu dostępu do drogi publicznej). W ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów zlokalizowanych w granicach jednostek przestrzennych w uchwale brak jest ustalenia terenów komunikacji drogowej wewnętrznej jako przeznaczeń uzupełniających. Wprawdzie w § 6 ust. 6 pkt 2 uchwały ustalono, iż wewnętrzny układ drogowy zapewniający powiązania wewnętrzne oraz obsługę obszaru stanowić będą m.in. dojazdy niewydzielone w części graficznej, niemniej jednak nie gwarantuje to dostępu do drogi publicznej.

W związku z powyższym stwierdzić należy, że ww. teren nie posiada dostępu do drogi publicznej, o którym jest mowa w art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dostęp do drogi publicznej, w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy może być zapewniony przez bezpośredni dostęp do tej drogi, albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności gruntowej. Bezspornym jest, że przeznaczenie terenów pod zabudowę powoduje konieczność zapewnienia należytej obsługi komunikacyjnej tych terenów. Dopiero bowiem zapewnienie możliwości skomunikowania terenów z drogami publicznymi pozwoli na wykorzystanie tego obszaru zgodnie z ustalonym przeznaczeniem. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 10

ustawy nakłada na gminę obowiązek wyznaczenia w miejscowym planie terenów pod drogi publiczne, rada gminy jest zatem uprawniona, aby zdecydować o przeznaczeniu określonych terenów pod budowę dróg, które utworzą sieć komunikacji na terenie gminy. Przeznaczenie określonych gruntów pod drogi publiczne służy bowiem porządkowi publicznemu. Plan miejscowy w zakresie realizacji wymogu, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy powinien być tak skonstruowany, aby zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej określonych terenów. Skutkiem braku określenia powiązania z układem zewnętrznym może być de facto zablokowanie możliwości zagospodarowania działki zgodnie z jej przeznaczeniem określonym w planie miejscowym, gdyż nie będzie możliwe zapewnienie dostępu do drogi publicznej na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę. Brak powyższych ustaleń uniemożliwia zagospodarowanie terenu stosownie do jego przeznaczenia oraz przyjętych zasad zagospodarowania. Brak zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów stanowi istotne naruszenie prawa.

Organ nadzoru wskazuje ponadto, że brak zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla terenów takich jak tereny mieszkaniowe, na których dopuszczalna jest zabudowa, stoi w sprzeczności także z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym przez "działkę budowlaną" należy rozumieć "nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej (...) spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego" (art. 2 pkt 12 ustawy). Z definicji powyższej wynika, że działka, która nie posiada wyżej określonych cech oraz nie posiada dostępu do drogi publicznej, nie może być działką budowlaną.

Plan w uchwalonej formie nie stanowił przedmiotu wyłożenia do publicznego wglądu m.in. w zakresie:

- a) ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 4.20MN i 4.21MN. Na etapie II wyłożenia w § 27 ust. 2 pkt 4 lit. f projektu uchwały ustalono, iż dla terenów 4.4MN, 4.5MN, 4.6MN, 4.7MN i 4.8MN maksymalna wysokość zabudowy dla budynków jednorodzinnych to 12 m. Po wprowadzonych korektach związanych z uwagami mieszkańców obszar terenu 4.7MN z projektu planu z II wyłożenia podzielił się na tereny oznaczone symbolami 4.7MN, 4.20MN, 4.21MN, 4.1N i 4.2N. W § 27 ust. 2 pkt 4 lit. f uchwały uchwalającej ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla budynków jednorodzinnych dla terenów 4.4MN, 4.5MN, 4.6MN, 4.7MN i 4.8MN równą 12 m. W związku z powyższym tereny 4.20MN i 4.21MN obowiązuje ustalenie zawarte w § 27 ust. 2 pkt 4 lit. g uchwały uchwalającej, gdzie maksymalna wysokość zabudowy dla budynków jednorodzinnych to 9 m;
- b) powierzchni terenów objętych przedmiotowym planem miejscowym (np. na II wyłożeniu wskazano powierzchnię dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.1MN – 1.8MN 24,31 ha, natomiast w uchwale uchwalającej wskazano powierzchnię 25,62 ha, w związku z czym powiększono ww. teren);
- c) ustalonego wewnętrznego układu drogowego w granicach jednostki przestrzennej nr 4. W uchwale ustalono wewnętrzny układ drogowy w granicach jednostki przestrzennej nr 4 m.in. poprzez ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami 4.1N – 4.6N, których natomiast brak jest w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w okresie od 17 listopada do 22 grudnia 2023 r.;
- d) ustalonej wysokości zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 4.10MN-UH. W projekcie planu z II wyłożenia ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla terenu 4.10MN-UH dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych 9 m, natomiast w uchwale uchwalającej w § 29 ust.2 pkt 4 lit. f tiret pierwsze ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla terenu 4.10Mn-UH do 12 m dla budynków krytych dachami dwu i wielospadowymi i 9 m dla budynków krytych dachami płaskimi.

W przedmiotowym planie występuje niespójność pomiędzy częścią tekstową uchwały a załącznikami nr 1-5, stanowiącymi część graficzną planu, w zakresie:

- a) szerokości w liniach rozgraniczających terenów dróg wyznaczonych w planie, np. dla terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem 1.1KDL wskazano szerokość w liniach rozgraniczających od 13,00 m do 17,50 m, przy czym na załączniku nr 1 do uchwały minimalna szerokość w liniach rozgraniczających terenu 1.1KDL jest zdecydowanie mniejsza niż 13 m;
- b) szerokości w liniach rozgraniczających terenów niesklasyfikowanych wyznaczonych w planie, np. dla terenu niesklasyfikowanego oznaczonego symbolem 4.5N wskazano szerokość w liniach rozgraniczających od 3,52 m do 3,83 m, przy czym na załączniku nr 4 do uchwały maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających terenu 4.5N jest zdecydowanie większa niż 3,83 m;

c) nieprzekraczalnej linii zabudowy, np. w § 36 ust. 2 pkt 3 lit. a uchwały ustalono, iż dla terenu oznaczonego symbolem 4.1IG nie wyznacza się nieprzekraczalnych linii zabudowy, natomiast na załączniku nr 4 do uchwały wskazano nieprzekraczalną linię zabudowy lub w § 38 ust. 2 pkt 2 uchwały brak jest ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, natomiast na załączniku nr 4 do uchwały dla terenu 4.4N została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy.

Powyższe uwagi stanowią naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy oraz § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021r., poz. 2404 z późn. zm.), zgodnie z którym „2. Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego” (np. wyrok Nr II SA/WR 131/22 WSA we Wrocławiu z dnia 31 maja 2022 r.).

W zakresie załącznika nr 1, 3 i 5 do uchwały stwierdzono, że granica opracowania poszczególnych jednostek przestrzennych znajduje się w konturze budynku, w związku z czym zapisy planu dla tych terenów mogą budzić trudności na etapie ich stosowania.

W treści uchwały nie zastosowano wytycznych zawartych w Załączniku Nr 1 „Standardy stosowania w projekcie planu miejscowego symboli, nazw i oznaczeń graficznych” określonym w ww. rozporządzeniu planistycznym, ponieważ:

- a) w § 19 ust. 2 pkt 3 uchwały ustalono dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług edukacji 3.1MN-UE wykluczone przeznaczenie m.in. jako teren usług handlu hurtowego, co budzi zastrzeżenia. Organu, ponieważ w przeznaczeniu podstawowym nie ustalono terenu usług handlu. Podobna sytuacja ma miejsce dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług kultury i rozrywki 4.1MN-UK – 4.2MN-UK;
- b) w zakresie danych przestrzennych zauważa się, iż oznaczenie graficzne terenów niesklasyfikowanych oznaczonych symbolami 4.1N-4.6N nie spełnia wymogów określonych w ww. Standardach.

Zakaz zawarty w § 6 ust. 2 pkt 4 lit. b może budzić trudności interpretacyjne na etapie stosowania planu, ponieważ nie wiadomo do jakiego obszaru się odnosi, czy do całego obszaru objętego planem miejscowym czy tylko do obszaru 3.3MN-UH-US. Niemniej jednak należy zauważyć, iż zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. a tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839): „1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze”.

Zastrzeżenia organu nadzoru będą zapisy planu w zakresie podstawowego zewnętrznego układu drogowego zapewniającego powiązania zewnętrzne oraz w zakresie wewnętrznego układu drogowego zapewniającego powiązania wewnętrzne oraz obsługę obszaru. Zgodnie z § 4 pkt 11 lit. b rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021r., poz. 2404 z późn. zm.) planistycznego ustalenia planu miejscowego zawierają określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym.

W zakresie zarządzenia Nr 236/2023 Burmistrza Miasta Łańcuta z dnia 28 września 2023 roku w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łańcucie organ nadzoru stwierdził, że:

- a) brak jest pełnej treści jednego z wniosków z dnia 28 sierpnia 2023 r., co uniemożliwia weryfikację uwzględniania wszystkich uwag zawartych w ww. wniosku. Ponadto, w wykazie uwag podano błędny numer działki objętej wnioskiem (dz. nr ewid. 6020/1);
- b) niewłaściwie oznaczono uwzględnienie uwag wniesionych pismem z dnia 31.08.2023 r. dot. ustaleń dla terenów 4.4MN i 4.14MN. Wniesiono w niej o dopuszczenie na ww. terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, grupowej lub bliźniaczej, niemniej jednak w projekcie planu podlegającym II wyłożeniu oraz planie uchwalonym ustalono przeznaczenie wykluczane na terenie 4.14MN w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oraz bliźniaczej. Ponadto, nie uwzględniono uwagi dot. zmiany wartości wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy, ponieważ wnioskodawca wniósł o zmianę ww. wskaźnika na wartość 0,5, natomiast dokonano zmiany na wartość 0,7;

- c) niewłaściwie oznaczono uwzględnienie uwagi nr 3 wniesionej pismem z dnia 04.09.2023 r. dot. zmiany rodzajów dachu oraz nachylenia połaci dachowych dla terenu 4.9MN-UH. Wniesiono o zmianę wskaźnika kształtowania połaci dachowych z proponowanych „dachy dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°”; na „dachy dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, a także z dopuszczeniem dachów płaskich”. W projekcie planu z II wyłożenia oraz w planie uchwalonym ustalono: *dachy płaskie, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych w terenie 4.9MN-UH od 15° do 40°*. Ponadto, w ww. piśmie wnioskowano o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z proponowanych 9 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych oraz 6 m dla pozostałych budynków, na odpowiednio 12 m i 10m. Dokonano zmiany maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych na 12 m, natomiast nie uległa zmiana maksymalnej wysokości zabudowy dla pozostałych budynków. W pkt 7 ww. wniosku zwrócono się o rozszerzenie katalogu przeznaczenia uzupełniającego dla terenu 4.9MN-UH. W ww. wykazie uwag wskazano, iż uwaga została uwzględniona z zastrzeżeniem (utrzymano zapisy zakazujące lokalizacji terenów usług hurtowego oraz terenu usług rzemieślniczych), niemniej jednak nie odniesiono się do braku uwzględniania terenu usług, o którym mowa była w ww. uwadze;
- d) budzi wątpliwość uwzględnienie z zastrzeżeniem:
- uwagi dot. *zmiany terenów zielonych na działce nr 2253/6 na teren MN-UH-UK*, ponieważ dokonano zmiany przeznaczenia terenu, na którym znajduje się działka nr 2253/6 z terenów zieleni na teren MN-UH-UK oraz w większej części teren MN. Należy zauważyć, iż inne są ustalenia dla terenów MN-UH-UK a inne dla terenów MN, m.in. w zakresie przeznaczenia uzupełniającego;
  - uwagi w zakresie *zawężenia w § 6 uchwały palety kolorów pastelowych*. W wykazie uwag wskazano, iż powyższa uwaga została uwzględniona, niemniej jednak w uchwale uchwalającej w § 6 ust. 1 pkt 1 lit. d ustalono nakaz zastosowania na elewacjach budynków tynków w kolorach pastelowych;
  - uwagi w zakresie *zmiany wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z 0,3 na 1,5 oraz zmiany maksymalnej wysokości dla budynków wielorodzinnych 16 m. usługowych 12 m, pozostałych obiektów budowlanych, w tym budynków garażowych i gospodarczych – 10 m dla działek położonych w terenie 4.9MN-UH*. Do projektu planu wprowadzono zmianę wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z 0,3 na 0,7 oraz zmianę maksymalnej wysokości zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych z 9 m na 12 m. Ponadto, wniesiono również o zmianę wskaźnika kształtowania połaci dachowych z proponowanych „dachy dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°”; na „dachy dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, a także z dopuszczeniem dachów płaskich”. W projekcie planu z II wyłożenia oraz w planie uchwalonym ustalono: *dachy płaskie, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych w terenie 4.9MN-UH od 15° do 40°*. Natomiast w wykazie uwag wskazano, iż powyższa uwaga została uwzględniona;
- e) niewłaściwie oznaczono uwagi nr 6 i 9 za uwzględnione, ponieważ nie wprowadzono żadnych zmian w szerokości dróg oznaczonych symbolami 4.5KDD i 4.2KDD. Niemniej jednak, po II wyłożeniu projektu planu zostały złożone ponownie uwagi dotyczące zasadności wydzielania poszerzeń w terenach 4.6KDD i 4.2KDD, które, jak wskazano w wykazie uwag do II wyłożenia, nie zostały uwzględnione;
- f) Prolan Sp. z o. o. pismem z dnia 07.09.2023 r. zwrócił się z prośbą o zmianę przeznaczenia terenu na działkę nr ewid. 4539 z 4.2MW na 4.14MN oraz zmianę parametrów terenu 4.14MN poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, grupowej lub bliźniaczej, zmianę wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 50% oraz maksymalnej powierzchni zabudowy na 30%. W wykazie uwag wskazano, iż uwzględniono wszystkie ww. uwagi. Niemniej jednak, na części działki nr 4539 znajduje się przeznaczenie terenu 4.14MN, dla którego w uchwale uchwalającej ustalono przeznaczenie wykluczone w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oraz bliźniaczej;
- g) dodatkowo jeden z Wnioskodawców pismem z dnia 05.09.2023 r. wnioskował również o zmianę przeznaczenia ww. działki z 4.2MW na 4.14MN z jednoczesnym wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej. W wykazie wniosków wskazano, iż ww. uwaga została uwzględniona z zastrzeżeniem.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, iż w wyniku błędnego rozpatrzenia uwag, nie zostały one przedłożone Radzie Miasta Łańcuta celem rozpatrzenia, co w sposób istotny narusza tryb sporządzenia planu, gdyż w świetle obowiązujących przed 24 września 2023r. przepisów art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz przedstawia Radzie do rozpatrzenia nieuwzględnione uwagi. Wymóg rozstrzygnięcia przez radę gminy o sposobie nieuwzględnionych uwag, wprowadzony w art. 20 ustawy



o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi gwarancję udziału czynnika społecznego w procedurze uchwalania planu i stwarza jedną z możliwości wpływania przez osoby zainteresowane na treść planu. Nieprzedstawienie radzie gminy przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta listy nieuwzględnionych uwag mogłoby więc skutkować naruszeniem praw podmiotowych jednostek przez ograniczenie im możliwości wpływania na treść planu i prowadzić do obejścia przywołanych regulacji. Ustawodawca przewidział dwustopniowy tryb rozstrzygania uwag. W pierwszej kolejności złożone uwagi obowiązany jest rozpatrzyć organ sporządzający projekt planu, a następnie rada gminy, uchwalając plan, rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu. Zatem każde nieprzedstawienie radzie gminy listy nieuwzględnionych uwag stanowi naruszenie trybu sporządzania planu, niemniej jednak to od okoliczności faktycznych danej sprawy zależeć będzie, czy naruszenie to miało charakter istotny, gdyż tylko takie naruszenie, zgodnie z art. 28 ustawy prowadzić musi do stwierdzenia nieważności uchwały w całości lub w części.

W niniejszej sprawie rozpatrzenie przez Radę Miasta nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag, mogło mieć wpływ na ostateczny kształt podjętej przez organ uchwały. Uwagi dotyczyły bowiem zagadnień mieszczących się w ramach władztwa planistycznego gminy, a więc Rada Miasta Łańcuta mogła potencjalnie, w wyniku analizy przedłożonego jej projektu i złożonych do niego uwag, nieuwzględnionych przez organ wykonawczy, stwierdzić konieczność dokonania zmian w projekcie. W ocenie organu nadzoru ze względu na treść zgłoszonych uwag i związaną z tym możliwość uwzględnienia ich przez Radę Miasta, powyższe stanowi istotne naruszenie trybu sporządzania planu, gdyż ma wpływ na ostateczny kształt planu.

Organ nadzoru stwierdził również, że w przedłożonej dokumentacji prac planistycznych brak jest wszystkich wersji danych przestrzennych utworzonych dla projektu planu miejscowego, o których mowa w art. 67c ust. 1 ustawy, co stanowi naruszenie § 11 ust. 1 pkt. 17 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze wykazane naruszenia w niniejszym przypadku 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 2023 r. poz. 40 z e 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 zajęcia 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.

W przedmiotowej sprawie organ nadzoru stwierdził zarówno istotne naruszenie trybu jak i zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania, dlatego orzekł jak w sentencji.

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

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

**z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO**

**Mariusz Jabłoński**  
**Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru**