



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 11 czerwca 2025 r.

WP-I.4131.108.2025

Rada Miejska w Piasecznie

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1, w związku z art. 86 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 306/XX/2025 Rady Miejskiej w Piasecznie z 21 maja 2025 r. „w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec”.

Uzasadnienie

Na sesji 21 maja 2025 r. Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr 306/XX/2025 „w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec”.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym, a także art. 14 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

Powyższą uchwałę doręczono organowi nadzoru 29 maja 2025 r. przy piśmie organu wykonawczego Miasta i Gminy Piaseczno z 26 maja 2025 r., znak: RM.0711.15.2025.

W wyniku dokonanej oceny prawnej uchwały, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem art. 14 ust. 1 i ust. 2, w związku z art. 27 ustawy o p.z.p., co skutkowało koniecznością przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, a następnie wszczęciem postępowania nadzorczego i skierowaniem do Rady Miejskiej w Piasecznie zawiadomienia z 4 czerwca 2025 r., znak: WP-I.4131.108.2025.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 1 i ust. 2 ustawy o p.z.p., 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, której integralną częścią jest **załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu**. Biorąc powyższe pod uwagę, stwierdzić należy, iż uchwała inicjująca procedurę sporządzenia planu miejscowego, powinna określać, w sposób jednoznaczny, nie budzący jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych, jaki obszar będzie tym planem 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 jest pierwszym etapem prowadzącym do uchwalenia planu, inicjującym proces tworzenia aktu prawa miejscowego. **Wyłącznym przedmiotem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest określenie granic obszaru objętego przyszłym planem**. Identyfikacja obszaru, dla którego będzie sporządzany projekt planu miejscowego, 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 art. 16 ust. 1 ustawy o p.z.p. Jednakże musi on wypełniać swą funkcję, polegającą na tym, aby na jego podstawie możliwe było, w sposób jednoznaczny, wskazanie granic obszaru projektu planu miejscowego. Wyznaczenie tych granic na załączniku do uchwały intencyjnej powinno być na tyle precyzyjne, aby nie powstały wątpliwości czy dana nieruchomości została objęta procedurą planistyczną. Uchwała musi precyzyjnie określać, które nieruchomości zostaną objęte planem, aby możliwe było ustalenie, czy na tych właśnie nieruchomościach planowana jest np. lokalizacja inwestycji celu publicznego. Uchwała intencyjna, jako bezwzględnie poprzedzająca wszelkie prace planistyczne związane już konkretnie z trybem postępowania w sprawie planu miejscowego, powinna ściśle określać obszar gminy, który tym planem będzie z woli rady gminy, jako jej organu stanowiącego, objęty.

Poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru, w zakresie dotyczącym jednoznacznego wyznaczenia granic obszaru objętego projektem planu miejscowego na załączniku graficznym, znajduje odzwierciedlenie w judykaturze, w tym m.in. w wyroku:

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 17 stycznia 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 828/11, w którym Sąd stwierdził, iż: „(...) *rolą uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest wszczęcie właściwego procesu planistycznego oraz wyznaczenie*

- w załączniku graficznym - granic obszaru, jakiego dotyczyć będą ustalenia przyszłego planu, a zatem określenie granic przyszłych działań planistycznych.” (publ. LEX nr 1109878);
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 16 grudnia 2011 r., sygn. akt II SA/Gl 607/11, w którym Sąd stwierdził, iż „Zauważyć więc przyjdzie, że zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) 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. Przepis art. 14 ust. 2 ustawy stanowi, iż integralną częścią tej uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. Skoro ustawa wyraźnie stanowi, że załącznik graficzny jest integralną częścią uchwały o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to rada gminy jest tym przepisem prawa związana i podejmując uchwałę w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może w sposób dowolny zmienić granic terenu objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Funkcją załącznika graficznego do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest bowiem jednoznaczne wyznaczenie granic obszaru objętego projektem planu lub projektem jego zmiany (por. wyrok NSA z dnia 21 lipca 2010 r., sygn. akt II OSK 964/10 - Lex nr 694436). Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie tylko więc inicjuje procedurę planistyczną, ale wyznacza również zakres planu miejscowego w granicach określonych w załączniku do tej uchwały i z tego też względu kształtuje ona przebieg dalszej procedury planistycznej.” (publ. LEX nr 1134771);
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 21 lipca 2010 r., sygn. akt II OSK 964/10, teza 1, 2 i 3: „1. Skoro u.p.z.p. wyraźnie stanowi, iż załącznik graficzny jest integralną częścią uchwały o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to rada gminy jest tym przepisem prawa związana i nie może decydować czy istnieje potrzeba sporządzenia takiego załącznika graficznego, czy nie, w zależności od charakteru zmian, które zamierza wprowadzić do planu miejscowego. Wykładnia celowościowa art. 14 ust. 2 u.p.z.p. nie może prowadzić do wniosków, które pozostają w oczywistej sprzeczności z jego wykładnią językową. 2. Funkcją załącznika graficznego do uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest jednoznaczne wyznaczenie granic obszaru objętego projektem planu lub projektem jego zmiany. Ustawa nie określa wymagań co do skali mapy, która stanowić ma taki załącznik. Wyznaczenie tych granic na odpowiedniej mapie powinno jednak być na tyle precyzyjne, aby nie powstały wątpliwości czy dana

nieruchomość została objęta procedurą planistyczną. 3. Uchwała musi precyzyjnie określać, które nieruchomości zostaną objęte planem lub jego zmianą, aby możliwe było ustalenie, czy na tych właśnie nieruchomościach planowana jest lokalizacja inwestycji celu publicznego.” (publ. LEX nr 694436).

Organ nadzoru wskazuje, że ustawa o p.z.p. reguluje w sposób szczegółowy kwestie dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, w tym postępowania zmierzającego do ustalenia przeznaczenia terenu, w tym dla inwestycji celu publicznego, 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, zapoczątkowany podjęciem uchwały intencyjnej w tej sprawie (art. 14 ust. 1 i ust. 2 ustawy o p.z.p.) i kontynuowany przez działania wskazane w art. 17 ustawy o p.z.p. 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 art. 1 ustawy o p.z.p. 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 zatem 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**. Powyższe wynika z art. 15 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy o p.z.p., zaś w przypadku zmiany planu miejscowego – także z przepisu art. 27 ww. ustawy. Dlatego też określenie granic obszaru objętego przyszłym planem miejscowym lub jego zmianą, winno zostać dokonane w sposób jednoznaczny i identyfikowalny dla wszystkich uczestników oraz zainteresowanych procesem jego sporządzania.

Organ nadzoru wskazuje, iż w związku z przepisem art. 27 ustawy o p.z.p. **każda zmiana planu miejscowego, bez względu na jej rodzaj i zakres, wymaga wprowadzenia w takim samym trybie jak sporządzenie i uchwalenie planu. Pominięcie, bądź niewłaściwe wykonanie którejs**

z czynności proceduralnych, stanowi naruszenie trybu uchwalania zmiany planu i w przypadku istotnego naruszenia – powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części, na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p.

Redakcja art. 27 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym zmiana planu miejscowego następuje w trybie, w jakim został on uchwalony, oznacza **konieczność odpowiedniego stosowania regulacji dotyczących trybu sporządzania planu miejscowego** (art. 14 – 22 ustawy o p.z.p.). Odnosi się więc do trybu, a nie do przedmiotu rozstrzygnięcia rady gminy (Z. Niewiadomski i inni „Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Komentarz”, wyd. C.H. Beck, Warszawa 2013, str. 248-249).

Zmiana obowiązującego planu miejscowego nie wyklucza możliwości podejmowania (w dalszej perspektywie czasowej, w przypadku zaistnienia takiej potrzeby), uchwał o przystąpieniu do zmiany planu w odniesieniu do ściśle oznaczonego fragmentu obszaru objętego planem miejscowym, przy zastrzeżeniu, że zmiana planu dotycząca pewnych jego fragmentów współgra z ustaleniami pozostającymi w mocy. Zmiana planu miejscowego może dotyczyć nie tylko fragmentu obszaru objętego planem miejscowym, ale również dotyczyć może przedmiotowo węższego zakresu, np. wybranego zagadnienia. Zmiana planu miejscowego jest bowiem przykładem nowelizacji, a nie derogacji aktu prawnego i zastąpienia go całkiem nowym aktem. **Oznacza to, że rada gminy modyfikuje jedynie część obowiązujących ustaleń planistycznych, pozostawiając pozostałe bez zmian**. W konsekwencji zmiana nie będzie oznaczać nowelizacji wszystkich merytorycznych treści planu miejscowego, określonych przedmiotowo w art. 15 ustawy o p.z.p.

Powyższe oznacza, że podejmując uchwałę o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego, rada gminy może wyznaczyć obszar zmiany planu węższy od granic pierwotnego planu miejscowego, gdy wynika to z przedmiotu podejmowanej nowelizacji. Co więcej, zdaniem organu nadzoru, uchwała rady gminy o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego może również uściślić zakres przedmiotowy dokonywanych zmian. Przedstawioną interpretację co do dopuszczalności zawężonego przedmiotowo i obszarowo projektu zmiany planu miejscowego wzmacniają wnioski z analizy art. 33 ustawy o p.z.p. Reguluje on sytuacje, w których konieczność zmiany planu następuje w wyniku zmiany ustaw, wprowadza jednak *expressis verbis* zasadę, że czynności przewidziane w art. 17 przeprowadza się jedynie w „zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian”, a więc w zakresie ograniczonym w stosunku do pełnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy organ nadzoru wskazuje, że przedmiotowa uchwała zawiera błędne określenie granic obszaru objętego przyszłą zmianą planu miejscowego części wsi Bobrowiec.

Zgodnie bowiem z treścią § 1 ust. 2 uchwały: „2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczyć będzie zasad zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej o symbolach MN, MNe, MN/U, MN/US i MM w odniesieniu do: 1) liczby budynków na działce budowlanej; 2) liczby lokali w budynku; 3) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.”, podczas gdy jednocześnie w ustaleniach tego samego § 1, z tym że jego ust. 1 uchwały, określono: „1. Przystąpić do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1123/XLVI/2006 z dnia 31 stycznia 2006 r. i zmienionego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1035/LI/2022 z dnia 20 kwietnia 2022 r. w granicy przedstawionej na załączniku do uchwały.”.

Skoro zatem w treści § 1 ust. 2 uchwały, wprost określono, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczyć będzie zasad zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej o symbolach MN, MNe, MN/U, MN/US i MM, to obszarem zmiany obowiązującego planu miejscowego, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 22 marca 2006 r. Nr 56 poz. 1780, nie może być cały obszar wskazany na jej załączniku graficznym, bowiem obejmuje również tereny oznaczone na rysunku planu zmienianego, m.in. symbolami: P/U, UP, US i ZL, które nie są przedmiotem zmiany.

Tym samym organ nadzoru wskazuje, że z podjętej uchwały wynika, iż z jednej strony przystąpiono do zmiany planu miejscowego wyłącznie w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej o symbolach MN, MNe, MN/U, MN/US i MM, w zakresie liczby budynków na działce budowlanej, liczby lokali w budynku oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Z drugiej zaś strony w załączniku do uchwały wskazano wszystkie jednostki terenowe zmienianego planu miejscowego jako obszar objęty przyszłą zmianą.

Co więcej, określając granice obszaru przedmiotowej uchwały nie uwzględniono faktu, iż obejmuje on również tereny dla których obowiązują m.in. uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie:

- Nr 109/IX/2024 z 18 września 2024 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec – etap Ia” (publ. Dz. Urz. Woj. Maz. z 17 października 2024 r. poz. 9956);
- Nr 998/XXXV/2017 z 14 czerwca 2017 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec” (publ. Dz. Urz. Woj. Maz. z 11 lipca 2017 r. poz. 6049);
- Nr 656/XXIV/2016 z 31 sierpnia 2016 r. „w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Bobrowiec” (publ. Dz. Urz. Woj. Maz.

z 13 października 2016 r. poz. 8864) wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym z 28 września 2016 r. znak: LEX-I.4131.177.2016.BŁ (publ. Dz. Urz. Woj. Maz. z 30 września 2016 r. poz. 8458), stwierdzającym nieważność § 10 pkt 5 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) w powierzchni działki (...)”;

- **Nr 1412/XLVI/2014** z 14 maja 2014 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec” (publ. Dz. Urz. Woj. Maz. z 26 czerwca 2014 r. poz. 6175) wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym z 11 czerwca 2014 r. znak: LEX-I.4131.76.2014.MZ1 (publ. Dz. Urz. Woj. Maz. z 20 czerwca 2014 r. poz. 6066), stwierdzającym nieważność § 11 ust. 1 pkt 2 uchwały, a także jej § 17 ust. 3 pkt 1, w zakresie sformułowania: „(...) po przeprowadzeniu bilansu chłonności gruntu i ilości wód opadowych do zagospodarowania (...)”;
- **Nr 1456/XLIX/2010** z 7 lipca 2010 r. „w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec (dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami: 17MN/U, 30KDW i część 25MN- teren I na załączniku graficznym nr 1 oraz IUS – teren II na załączniku graficznym nr 2).” (publ. Dz. Urz. Woj. Maz. z 26 października 2010 r. Nr 182, poz. 4822);
- **Nr 1437/XLVIII/2010** z 16 czerwca 2010 r. „w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec.” (publ. Dz. Urz. Woj. Maz. z 14 października 2010 r. Nr 177, poz. 4577).

Powyższe znajduje potwierdzenie w piśmie Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno z 2 czerwca 2025 r. znak: UiA.6721.2.1.2025.AW, stanowiącym odpowiedź na pismo organu nadzoru z 30 maja 2025 r. znak: WP-I.4130.391.2025, w którym stwierdzono, iż: „na załączniku graficznym nie wskazano tych fragmentów, gdzie plan miejscowy nie obowiązuje.”.

W tym miejscu organ nadzoru wskazuje, że stosownie do dyspozycji art. 34 ust. 1 ustawy o p.z.p. „Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.”.

Kluczowy w przedmiotowej sprawie jest zatem fakt, iż nie wyłączono z obszaru objętego przyszłą zmianą planu, terenów niewymienionych w § 1 ust. 2 uchwały, a także terenów objętych ww. obowiązującymi planami miejscowymi z uwzględnieniem rozstrzygnięć nadzorczych, przy czym powyższe, stosownie do wymogów art. 14 ust. 2 w związku z art. 27 ustawy o p.z.p. winno znaleźć swoje odzwierciedlenie w części graficznej uchwały inicjującej proces dokonywanej zmiany.

Powyższe, stwarza po stronie organu uchwałodawczego konieczność uwzględnienia przy formułowaniu zarówno ustaleń części opisowej, jak i graficznej, właściwego wyłączenia terenów

nie podlegających zmianie, jak również uwzględnienia faktu, iż część obszaru objętego pierwotnym planem przestała mieć moc obowiązującą z uwagi na wejście w życie nowego planu miejscowego.

Tymczasem z samego załącznika graficznego wprost wynika, iż obszar zmiany planu miejscowego został wyznaczony w granicach całego obszaru objętego planem miejscowym przyjętym na podstawie uchwały Nr 1123/XLVI/2006 z 31 stycznia 2006 r., zmienionego uchwałą Nr 1035/LI/2022 z 20 kwietnia 2022 r., a więc obejmuje on także tereny niewymienione w § 1 ust. 2 uchwały oraz obszary, dla których obowiązują inne plany miejscowe, zatwierdzone m.in. uchwałami: Nr 109/IX/2024 z 18 września 2024 r., Nr 998/XXXV/2017 z 14 czerwca 2017 r., Nr 656/XXIV/2016 z 31 sierpnia 2016 r. wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym, Nr 1412/XLVI/2014 z 14 maja 2014 r. wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym, Nr 1456/XLIX/2010 z 7 lipca 2010 r. i Nr 1437/XLVIII/2010 z 16 czerwca 2010 r.

Tym samym, określając na załączniku graficznym granice obszaru dokonywanej zmiany, doprowadzono do sprzeczności części opisowej uchwały z jej załącznikiem graficznym, jak również zainicjowano procedurę planistyczną w odniesieniu do obszarów, dla których nie obowiązuje plan miejscowy przyjęty na podstawie uchwały Nr 1123/XLVI/2006 z 31 stycznia 2006 r., wraz ze zmianami, z uwagi na fakt podjęcia uchwał w przedmiocie planu miejscowego pokrywających się częściowo z obszarem wskazanym w uchwale z 31 stycznia 2006 r.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzić należy, iż Rada Miejska w Piasecznie podejmując przedmiotową uchwałę naruszyła w sposób istotny art. 14 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 27 ustawy o p.z.p., co na mocy art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, oznacza konieczność wyeliminowania uchwały z obrotu prawnego.

Organ nadzoru ponownie wskazuje, iż wyznaczenie granic na załączniku graficznym do uchwały intencyjnej powinno być na tyle precyzyjne, aby nie powstały wątpliwości, czy dana nieruchomość została objęta stosowną procedurą planistyczną. Tym samym, skoro wyłącznym przedmiotem uchwały intencyjnej jest zakomunikowanie wszczęcia właściwego procesu planistycznego, to pozostawienie granic obszaru objętego przyszłą zmianą planu w tym kształcie, uniemożliwi organowi wykonawczemu prawidłowe wykonanie czynności proceduralnych, związanych z trybem postępowania w sprawie zmiany planu miejscowego, a tym samym uchwała w obecnym kształcie staje się niewykonalna.

Należy zauważyć, iż wykonując kolejne czynności planistyczne określone w art. 17 ustawy o p.z.p. organ wykonawczy wielokrotnie przywoływać będzie uchwałę, którą zainicjowano proces sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opcjonalnie jego zmiany), a także jej ewentualne zmiany. Tym samym uchwała taka nie może wprowadzać w błąd osób

i podmiotów zainteresowanych ustaleniami planu miejscowego (opcjonalnie jego zmiany), co do faktycznych jego granic.

Przyjmując bowiem, że ww. uchwała intencyjna rozpoczyna proces sporządzania planu miejscowego (opcjonalnie jego zmiany), **to dokonując kolejnych czynności organ wykonawczy posługuje się nią, np. informując mieszkańców, właścicieli działek, a także podmioty współpracujące przy tworzeniu aktu prawa miejscowego o podejmowanych czynnościach planistycznych, określonych w art. 17 ustawy o p.z.p. Wszystkie ww. podmioty winny mieć świadomość co do faktu, jakie są faktyczne granice obszaru objętego przyszłym planem miejscowym (opcjonalnie jego zmiany), bądź poszczególnych jego etapów, czy też obszarów, bo tylko w odniesieniu do ściśle określonego obszaru, odnosić będą swoje wnioski, uwagi, a także dokonywane będą stosowne uzgodnienia oraz wyrażane opinie. Skoro podstawową rolą uchwały o przystąpieniu jest określenie granic przyszłego planu miejscowego (opcjonalnie jego zmiany), **to należy w sposób jednoznaczny zidentyfikować te granice. Nie może zatem istnieć jakakolwiek wątpliwość co do faktycznych intencji w zakresie dokonywanych zmian dotyczących granic obszaru objętego przyszłym planem miejscowym.****

W tym przypadku nie jest możliwe kontynuowanie procedury sporządzania zmiany planu miejscowego, na podstawie uchwały Nr **306/XX/2025** Rady Miejskiej w Piasecznie z 21 maja 2025 r. „*w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec*”, która **zawiera błędne określenie granic obszaru objętego przyszłą zmianą planu miejscowego.**

W odniesieniu do podstaw stwierdzenia nieważności aktów organu samorządowego przyjmuje się, że już z samego brzmienia art. 91 ust. 1 w związku z art. 91 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym wynika, iż tylko istotne naruszenie prawa stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały (aktu) 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, podstawy prawnej podejmowania uchwał, prawa ustrojowego oraz prawa materialnego, a także przepisów regulujących procedury podejmowania uchwał (por. M. Stahl, Z. Kmieciak: w Akty nadzoru nad działalnością samorządu terytorialnego w świetle orzecznictwa NSA i poglądów doktryny, Samorząd Terytorialny 2001, z. 1-2, str. 101-102).

Na powyższe wskazuje również stanowisko judykatury, w tym m.in. wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 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 regulujących procedurę podejmowania uchwał, jeżeli na skutek tego naruszenia zapadła uchwała innej treści, niż gdyby naruszenie nie nastąpiło.”.

Wobec ogólnie wyznaczonych wskazanymi przepisami ram prawnych i podstaw stwierdzania nieważności aktów organów jednostek samorządu terytorialnego, wykładnia poszczególnych pojęć użytych w treści tych przepisów dokonywana jest w orzecznictwie sądów administracyjnych, przy uwzględnianiu poglądów doktryny.

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.

Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 16 września 2008 r., w sprawie sygn. akt SK 76/06 (publ. OTK-A 2008/7/121, Dz. U. z 2008 r. Nr 170, poz. 1053), wydanego na tle kontroli konstytucyjnej dotyczącej art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wyjaśnił, że: *„Działalność samorządu terytorialnego podlega nadzorowi z punktu widzenia legalności, zgodnie z art. 171 ust. 1 Konstytucji RP. Sprawowanie nadzoru ustrojodawca powierzył Prezesowi Rady Ministrów, wojewodom i regionalnym izmom obrachunkowym (art. 171 ust. 2 Konstytucji RP). Nadzór nad działalnością samorządu sprawowany jest według kryterium legalności.”.*

Z powyższego wynika, że Konstytucja RP poddaje nadzorowi całą działalność samorządu terytorialnego wyłącznie z punktu widzenia legalności. Oznacza to, że organ nadzoru może badać działalność jednostki samorządu tylko co do jej zgodności z prawem powszechnie obowiązującym. Organy nadzoru mogą zatem wkraczać w działalność samorządu tylko wówczas, gdy zostanie naruszone prawo, nie są zaś upoważnione do oceny celowości, rzetelności i gospodarności działań podejmowanych przez samorząd (Komentarz do Konstytucji RP, Małgorzata Masternak - Kubiak). Zgodnie z zasadą praworządności, wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej mają obowiązek działania na podstawie i w granicach prawa. Zobowiązanie organu do działania w granicach prawa oznacza w szczególności, że organ władzy publicznej powinien przestrzegać

wszelkich norm związanych z kompetencjami tego organu, przy czym nie chodzi tu tylko o prawo materialne i ustrojowe, lecz także o normy procesowe (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 22 września 2006 r. w sprawie sygn. akt U 4/06, publ. Legalis numer 79197).

Z punktu widzenia wszelkich regulacji procesowych istotne jest także, że z zasady legalizmu wynika obowiązek rzetelnego wykonywania przez organy władzy publicznej powierzonych im zadań (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 czerwca 2002 r., w sprawie sygn. akt P 13/01, publ. Legalis numer 54429), przy czym w wyroku tym Trybunał stwierdził również, że zasada ta oznacza, że *„na organy władzy publicznej nałożony jest obowiązek działania na podstawie oraz w granicach prawa (art. 7 Konstytucji). Ich działania, podstawa i granice tych działań powinny być ściśle wyznaczone przez prawo. Niedopuszczalne jest zatem działanie bez podstawy prawnej - wykraczające poza te granice (por. np. wyrok TK z 14 czerwca 2000 r., P 3/00, OTK ZU nr 5/2000, poz. 138).”*.

W kontekście powyższych rozważań wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie doszło do podjęcia uchwały naruszającej art. 14 ust. 1 i ust. 2, w związku z art. 27 ustawy o p.z.p., co oznacza istotne naruszenie prawa.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 306/XX/2025 Rady Miejskiej w Piasecznie z 21 maja 2025 r. *„w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec”*, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Gminie, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego, wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Mariusz Frankowski

/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/