



## ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153)

### stwierdzam nieważność

**§ 8. ust. 1 pkt 3 lit. a uchwały nr XIX/101/2025 Rady Gminy Krośnice z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica.**

### Uzasadnienie

Rada Gminy Krośnice, działając m. in. na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), podjęła uchwałę nr XIX/101/2025 z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica, zwaną dalej: „uchwałą”.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru wraz z dokumentacją planistyczną w dniu 11 września 2025 r.

**W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie § 8 ust. 1 pkt 3 lit. a uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegającym na określeniu przeznaczenia uzupełniającego dla terenów zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki jako: „usługi handlu detalicznego, gastronomii, jako towarzyszące usługom turystyki, w wydzielonych w budynkach zamieszkania zbiorowego (miejsca krótkotrwalego zakwaterowania, takie jak: hotel, motel, pensjonat) lub samodzielnie w budynkach usługowych” bez jednoczesnego określenia maksymalnej wysokości zabudowy dla tych budynków.**

Na wstępie podkreślić należy, że podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wskazał w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z jego treścią, 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 w części.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały pozwoliła stwierdzić, że Rada Gminy Krośnice, uchwalając przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczą całego aktu obejmującego część graficzną i tekstową, zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. Zawartość planu miejscowego określa art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy, natomiast standardy dokumentacji planistycznej określa art. 16 ust. 1 ustawy oraz wydane, na podstawie delegacji ustawowej zawartej w ust. 2 tego artykułu, rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania

pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.” Zgodnie z powyższym przepisem, określenie maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków wynikających z przeznaczenia (w tym także przeznaczenia uzupełniającego) dla danego terenu jest elementem obligatoryjnym planu miejscowego.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 17 kwietnia 2024 r., sygn. akt IV SA/Po 116/24: „Jeżeli w planie przewiduje się teren przeznaczony do zabudowy, to obowiązkowo należy określić parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Brak któregośkolwiek z wymaganych ustaleń - w tym ustaleń, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jeżeli miał istotny wpływ na treść planu miejscowego, może stanowić naruszenie art. 28 tej ustawy skutkujące stwierdzeniem jego nieważności, gdyż prowadzić może do zaburzenia ładu przestrzennego na całym terenie objętym planem bądź też wręcz do jego niewykonalności.”.

Na podkreślenie zasługuje, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, m.in. w zakresie wskaźników zabudowy, mają bezpośredni wpływ na działanie organów administracji architektoniczno-budowlanej w toku procedury wydawania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy, we właściwości których pozostaje wypowiedzanie się w kwestii praw i obowiązków właściciela nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych. Jednym z takich przepisów jest m.in. art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. „a” Prawa budowlanego, zgodnie z którym przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu budowlanego m.in. z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli projekt budowlany byłby niezgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to właściwy organ, na podstawie art. 35 ust. 5 pkt 1 w związku z ust. 3 tej ustawy wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę. Podobnie, obowiązkiem organu administracji architektoniczno-budowlanej jest wniesienie sprzeciwu od zgłoszenia budowy jeżeli budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, inne akty prawa miejscowego lub inne przepisy (art. 30 ust. 6 pkt 2 Prawa budowlanego).

W związku z tym brak określenia wskaźników zabudowy w odniesieniu do budynków i budowli realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu (które jednocześnie dopuszcza zabudowę), oznaczające nieokreślenie dla tych obiektów przewidzianych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskaźników zabudowy spowodowałoby, że weryfikacja wniosków o pozwolenie na budowę oraz zgłoszeń budowy pod kątem zgodności inwestycji z ustaleniami planu miejscowego byłaby utrudniona bądź niemożliwa, co w dalszej kolejności prowadziłoby do uznaniowości organów administracji architektoniczno-budowlanej w przedmiocie dokonywania tej oceny i wydanej następnie decyzji.

Należy zatem uznać, że niewypełnienie w powyższym zakresie normy kompetencyjnej przez Radę Gminy przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica, stanowi istotne naruszenie prawa, co uzasadnia stwierdzenie nieważności przepisu wskazanego w sentencji.

Jednocześnie wystarczającym jest stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały we wskazanym wyżej zakresie, a więc w zakresie przeznaczenia uzupełniającego przewidującego zabudowę, albowiem obligatoryjne parametry zostały w sposób prawidłowy określone dla podstawowego przeznaczenia terenów 1-2ML-UT.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzam jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

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.

I Wicewojewoda Dolnośląski

**Piotr  
Sebastian Kozdrowicki**