



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 31 października 2025 r.

SPN.III.4130.52.2025

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025r., poz. 1153) w związku z art. 28 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 86/IX/2025 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 25 września 2025r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kaniów na terenie gminy Zagnańsk, w części dotyczącej:

- § 11 ust. 2 pkt 5 uchwały w zakresie sformułowania: „*lub w odległości do 1,5 m od granicy działki*”.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 25 września 2025r. Rada Gminy Zagnańsk podjęła uchwałę Nr 86/IX/2025 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kaniów na terenie gminy Zagnańsk.

Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami (w wersji elektronicznej) oraz dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do tut. organu w dniu 2 października 2025r.

W dniu 20 października 2025r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze umożliwiając złożenie wyjaśnień do przedłożonych do uchwały zarzutów.

Pismem z dnia 24 października 2025r., znak: O.0004.2.7.2025.OR, odniesiono się do stwierdzonych przez organ nadzoru nieprawidłowości.

Przedmiotowa uchwała oceniana jest na podstawie przepisów:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej u.p.z.p., w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 Ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688 ze zm.). Tym samym, tut. organ dokonał oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023r.,
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1587), w związku z § 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021r. (Dz. U. z 2021r., poz. 2404).

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

Zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy rozumieć jako merytoryczną jego zawartość (część tekstowa i graficzna), określoną w art. 15 u.p.z.p., tj. zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej.

Natomiast tryb uchwalania planu, określony w art. 17 u.p.z.p., odnosi się do sekwencji czynności podejmowanych w toku procedury planistycznej, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i wnoszenie uwag do projektu planu).

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Po dokonaniu analizy postanowień uchwały pod względem ich zgodności z prawem, organ nadzoru stwierdza, że przedmiotowa uchwała została podjęta w części z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

I. W zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

Uchwała narusza art. 15 ust. 1 u.p.z.p. w związku z § 12 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225 ze zm.) poprzez nieprawidłowe dopuszczenie lokalizowania budynków w odległości do 1,5 m od granicy działki.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., wójt sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

W myśl § 12 ust. 1 ww. rozporządzenia budynki na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż:

- 1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy,
 - 2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę tej granicy,
 - 3) 5 m – w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych, zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy,
 - 4) 5 m – w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych, zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę tej granicy
- przy czym każdą płaszczyznę powstałą w wyniku załamania lub uskoku ściany traktuje się jako oddzielną ścianę.

Natomiast § 12 ust. 2 ww. rozporządzenia stanowi, że w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 4, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje taką możliwość.

W § 11 ust. 2 pkt 5 uchwały dopuszczono: "*lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości do 1,5 m od granicy działki (...)*". Tym samym pozwolono na lokalizowanie

budynków w odległości „do 1,5 m od granicy działki”, co jest niezgodne z brzmieniem ww. przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Nie można przyjąć wyjaśnień Przewodniczącej Rady Gminy Zagnańsk (pismo z dnia 24 października 2025r., znak: O.0004.2.7.2025.OR), że powyższe stanowi niezamierzoną omyłkę pisarską. Omyłka pisarska to oczywisty, niezamierzony błąd w tekście, który wynika z przeoczenia lub niedokładności i jest łatwy do zauważenia (np. literówka, opuszczenie wyrazu). Można ją poprawić bez dodatkowych analiz i bez zmiany sensu pierwotnej wypowiedzi. Natomiast wskazana przez organ nadzoru nieprawidłowość nie jest omyłką pisarską, ponieważ zmienia przepis § 12 ust. 2 ww. rozporządzenia.

Norma kompetencyjna zawarta w § 12 ust. 2 ww. rozporządzenia nakłada na organy administracji architektoniczno-budowlanej wydające pozwolenia na budowę obowiązek respektowania rozstrzygnięć dotyczących zlokalizowania obiektu na działce zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym zapisy planu miejscowego powinny być zgodne z obowiązującym prawem. Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego, nie może naruszać innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a jego zapisy powinny być czytelne - niebudzące wątpliwości interpretacyjnych.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 13 kwietnia 2017r., sygn. akt IV SA/Po 22/17: *„zasadniczą zasadą tworzenia prawa jest reguła zgodnie z którą w akcie prawa miejscowego zamieszcza się tylko przepisy regulujące sprawy przekazane do unormowania w przepisie upoważniającym (upoważnieniu ustawowym). Ustawodawca nie przyznał bowiem organom gminy kompetencji do stanowienia wszelkich norm prawnych, lecz jedynie kompetencję do precyzowania rozwiązań zawartych w ustawach. Tym samym organy gminy nie mogą zmieniać lub uchylać przepisów zawartych w źródłach prawa powszechnie obowiązującego, o jakich mowa w art. 87 ust. 1 Konstytucji RP. Wyjście poza katalog spraw określonych w przepisie kompetencyjnym oznacza wydanie aktu normatywnego z przekroczeniem granic ustawowego upoważnienia i powoduje, że taki plan dotknięty jest w tej części wadą nieważności, o której mowa w art. 28 u.p.z.p.”.*

A zatem wskazana przez organ nadzoru wada zaistniała w § 11 ust. 2 pkt 5 uchwały stoi na przeszkodzie prawidłowego, tj. zgodnego z obowiązującym prawem, rozumienia i stosowania zapisów przedmiotowego planu miejscowego. Dlatego Wojewoda Świętokrzyski zdecydował o stwierdzeniu nieważności zapisu dopuszczającego lokalizowanie budynków w odległości do 1,5m od granicy działki zawartego w § 11 ust. 2 pkt 5 uchwały.

Po wyeliminowaniu z uchwały zapisu wskazanego w petitum niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, pozostała część uchwalonego planu miejscowego, przyjętego uchwałą Nr 86/IX/2025 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 25 września 2025r., może funkcjonować w obrocie prawnym. Tym samym, stwierdzenie nieważności uchwały jedynie w części określonej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

W świetle 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.

Wojewoda Świętokrzyski

Józef Bryk