



WOJEWODA OPOLSKI

ul. Piastowska 14
45-082 Opole

RADA GMINY LASOWICE WIELKIE	
Wpł.	2025 - 11 - 12
Ilość zał.	
Nr	podpis

Opole, 12 listopada 2025 r.
IN.VII.743.1.75.2025.MM

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz 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 XIX/118/25 Rady Gminy Lasowice Wielkie z dnia 29 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Chocianowice, Gronowice, Jasienie, Lasowice Małe, Wędrynia w gminie Lasowice Wielkie, w zakresie ustaleń § 3.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 29 października 2025 r. Rada Gminy Lasowice Wielkie podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Chocianowice, Gronowice, Jasienie, Lasowice Małe, Wędrynia w gminie Lasowice Wielkie.

Działając na podstawie art. 90 ust. 1 ww. ustawy o samorządzie gminnym, Wójt Gminy Lasowice Wielkie przedłożył w dniu 3 listopada 2025 r. przedmiotową uchwałę w celu oceny jej zgodności z przepisami prawa.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia przeznaczenia terenów rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której integralną częścią jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.

Kontrolowana uchwała za podstawę wskazuje art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym wskazujący, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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. Powyższe wynika z art. 15 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym., 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.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy, organ nadzoru wskazuje, iż podejmując uchwałę Nr XIX/118/25 z dnia 29 października 2025 r. Rada Gminy nie dokonała de facto jednoznacznej identyfikacji obszaru objętego przyszłym planem miejscowym. Treść ustaleń zawartych w § 3, w brzmieniu: „dopuszcza się sporządzanie i uchwalanie w częściach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1”, nie pozwala określić, jaki faktycznie obszar ma być tym planem objęty. Innymi słowy, mimo wymienionych w § 1 uchwały, obszarów, które będą tym planem objęte, wraz ze wskazaniem ich granic w sposób prawidłowy na załącznikach graficznych nr: 1, 2, nie istnieje możliwość faktycznej identyfikacji granic obszaru objętego przyszłym planem miejscowym, z uwagi na możliwość uchwalenia tego planu w dowolnej konfiguracji, tj. dla każdego obszaru z osobna lub łącznie z innymi obszarami, bez wskazania na załącznikach graficznych, jakie konkretnie będą granice poszczególnych etapów objętych tym planem oraz jaka będzie ich liczba.

Powyższe stanowi istotne naruszenie art. 14 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem wymienione powyżej załączniki graficzne, stanowiące integralną część przedmiotowej uchwały, nie przedstawiają granic poszczególnych obszarów, dla których możliwe jest uchwalenie planu miejscowego w częściach odpowiadającym kolejnym etapom, stosownie do zapisów § 3 uchwały.

Reasumując, brak jednoznacznej identyfikacji obszarów objętych odpowiednimi etapami przyszłego planu, skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności w zakresie § 3 uchwały.

Jednocześnie należy dodać, że organ nadzoru nie wyklucza możliwości etapowego sporządzenia planu miejscowego w oparciu o uchwałę intencyjną, z zastrzeżeniem, że powinna ona jednoznacznie określać granice poszczególnych etapów objętych tym planem.

Tym samym, prawidłowa uchwała Rady Gminy Lasowice Wielkie inicjująca proces planistyczny, powinna zdecydować o wyodrębnieniu i jednoznacznym określeniu poszczególnych etapów sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zarówno poprzez słowny opis granic poszczególnych etapów, jak również za pomocą stosownych oznaczeń na załączniku graficznym.

Pamiętać przy tym należy, że rolą uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego jest zakomunikowanie wszczęcia właściwego procesu planistycznego oraz wyznaczenie - na załączniku graficznym - granic obszaru, jakiego dotyczyć będą ustalenia przyszłego planu.

Zadaniem uchwały uruchamiającej postępowanie w tym przedmiocie jest jednoznaczne wskazanie terenu, do którego odnosi się uchwała i następująca po niej procedura. Właściciele nieruchomości muszą mieć realną możliwość sprawdzenia, czy ich nieruchomość będzie lub nie będzie objęta planem, bądź poszczególnymi jego etapami. Od objęcia danych nieruchomości planem zależna jest możliwość realnej obrony własnych uzasadnionych interesów prawnych tych podmiotów poprzez składanie wniosków do projektu planu, czy też po przygotowaniu projektu planu – uwag. Oznacza to, że określony w załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu obszar, wyznacza terytorialny zakres regulacji planistycznych. Innymi słowy wyłącznie w odniesieniu do tego obszaru prowadzone są czynności planistyczne i opracowywany projekt lokalnych norm prawnych. Jedynie w odniesieniu do tego obszaru będą obowiązywać uchwalone przepisy prawa. Obszar ten musi następnie odpowiadać rysunkowi planu, który zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi załącznik do uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego. Teren planu określony w uchwale o przystąpieniu musi być tożsamy z częścią graficzną planu, a część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały może odnosić się wyłącznie do terenu objętego uchwałą w sprawie

przystąpienia do sporządzenia planu i w konsekwencji części graficznej planu (rysunku planu).

Określenie granic obszaru objętego planem wiąże radę gminy odnośnie terytorialnego zakresu ustaleń podjętych w planie, wobec czego niewątpliwie powinno być precyzyjne i jednoznaczne, szczególnie w sytuacji etapowego jego uchwalenia.

Przedłożony tutejszemu organowi nadzoru załącznik graficzny do uchwały z 29 października 2025 r., w ocenie tutejszego organu nadzoru, nie spełnia wymogów przywołanego powyżej art. 14 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jego analiza nie pozwala określić dokładnego obszaru objętego kontrolowaną uchwałą z uwagi na dopuszczenie przez radę gminy etapowego sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podkreślenia wymaga, że zarówno uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, jak i uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, inicjuje powstanie aktu prawa miejscowego, a zatem prawa powszechnie obowiązującego. Precyzyjne zapisy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia prac planistycznych, której wykonanie powierza się wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi, to gwarancja, że organ ten prawidłowo zrealizuje intencje rady gminy.

Uchwały podejmowane przez radę gmin w ww. trybach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym posiadają na tyle jednoznaczną i prostą treść, że nie powinny budzić żadnych wątpliwości co do intencji lokalnego uchwałodawcy.

Mając powyższe na uwadze, nie można zatem jednoznacznie stwierdzić, które działki położone w granicach części obrębów Chocianowice, Gronowice, Jasienie, Lasowice Małe, Wędrynia w gminie Lasowice Wielkie objęte są poszczególnymi etapami sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W kontekście powyższych rozważań wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie doszło do podjęcia uchwały wprost naruszającej dyspozycję art. 14 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co oznacza istotne naruszenie prawa, o którym mowa w art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym.

Jedyną możliwością usunięcia opisanych wyżej wad jest stwierdzenie nieważności uchwały w zakresie § 3 kontrolowanej uchwały, co uczyniono niniejszym rozstrzygnięciem.

Pouczenie

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Z up. Wojewody Opolskiego

Magdalena Turek

Zastępca Dyrektora

Wydział Infrastruktury i Nieruchomości

Pismo zostało wydane w postaci elektronicznej i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Pismo otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Gminy Lasowice Wielkie (e-Doręczenia);
2. Wójt Gminy Lasowice Wielkie (e-Doręczenia);
3. A. a. (EZD).