



WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX-I.4131.135.2016.JF

Warszawa, 21 lipca 2016 r.

**Rada Gminy Sochocin
ul. Guzikarzy 9
09 – 110 Sochocin**

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XIV/125/2016 Rady Gminy Sochocin z dnia 17 czerwca 2016 r. „w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin””.

Uzasadnienie

Rada Gminy Sochocin, na sesji w dniu 17 czerwca 2016 r., podjęła uchwałę Nr XIV/125/2016 „w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin””.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 12 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

Ustawa o p.z.p., zgodnie z dyspozycją art. 1 ust. 1, określa m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Stosownie do ustaleń art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając

na uwadze dyspozycję art. 12 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania studium, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Ustawa o p.z.p. reguluje w sposób szczegółowy kwestie dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, w tym postępowania zmierzającego do określenia, przez właściwą do tego radę gminy, polityki przestrzennej na jej terenie, co następuje w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustawa odnosi się przy tym do niezbędnych czynności administracyjnych, które muszą być dokonane w tym celu.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest z jego sporządzeniem, a więc jego zawartością (część tekstowa, graficzna). Ustalenia studium powinny dotyczyć problematyki określonej szczegółowo w art. 10 ustawy o p.z.p., przy uwzględnieniu wartości, o których mowa w art. 1 ust. 2, 3 i 4 ww. ustawy.

Z dyspozycji art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p. wynika, iż w planowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in.: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe; wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; walory ekonomiczne przestrzeni; prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

W art. 1 ust. 3 ustawy o p.z.p. ustawodawca wskazuje na możliwość dokonywania zmian w zagospodarowaniu terenów z uwzględnieniem analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, przy czym to w ust. 4 art. 1 wskazuje katalog przesłanek, którymi mają się kierować organy publiczne przy określaniu przeznaczenia terenu, sposobów zagospodarowania i korzystania z terenu, w tym sytuowania nowej zabudowy przy jednoczesnym zrealizowaniu wymagań wynikających z zasad: ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią i walorów ekonomicznych przestrzeni. Organy gminy mają bowiem dążyć do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, maksymalnego wykorzystania przez mieszkańców publicznego transportu zbiorowego, zapewnienia rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, a także planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach już zurbanizowanych, bądź przeznaczonych w planach miejscowych na takie cele. Powyższe oznacza, iż nowe przesądzenia planistyczne mogą nastąpić tylko i wyłącznie w drodze wyjątku w odniesieniu do innych obszarów, co wynika wprost z dyspozycji art. 1 ust. 4 pkt 4 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: „4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: (...) 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,** b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem**

wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Konkretyzację ww. wartości planowania przestrzennego odnaleźć możemy w **art. 10 ust. 1 pkt 7, art. 10 ust. 2 pkt 1 i art. 10 ust. 5** ustawy o p.z.p., zmienionych przez art. 41 pkt 3 lit. a, lit. b tiret pierwsze i lit. c ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), z dniem 18 listopada 2015 r. Powyższe oznacza, iż dokonując zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, należało uwzględnić uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy o p.z.p. „*Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:*

- 1) *formuluje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. a-c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 2) *szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 3) *szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 4) *porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:*
 - a) *nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,*
 - b) *przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;*
- 5) *określa się:*
 - a) *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
 - b) *potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;*
- 6) *w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.”*

Z powyższych przepisów jednoznacznie wynika zatem, iż w celu wyznaczenia, bądź zmiany obszarów przeznaczonych pod zabudowę, należy dokonać oceny chłonności:

- obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, na której może być realizowana nowa zabudowa;

- obszarów przeznaczonych w planach miejscowych, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Dopiero zestawienie otrzymanych wartości chłonności i zapotrzebowania, pozwala na wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod zabudowę, w podziale na funkcje zabudowy, poza obszarami zagospodarowanymi i wcześniej przeznaczonymi pod zabudowę w planach miejscowych i to tylko w takim zakresie, w jakim zapotrzebowanie przekracza tak określoną chłonność. W przypadku, gdy chłonność terenów zagospodarowanych i przeznaczonych do zagospodarowania w planach miejscowych przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę, w studium nie można zmienić funkcji kolejnych obszarów.

Tymczasem, dokonana przez organ nadzoru analiza podjętej uchwały wskazuje, iż w załączniku nr 1, stanowiącym część tekstową „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin*”, Dział I pn. „*Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*”, Rozdział 9. pn. „*Potrzeby i możliwości rozwoju gminy*”, (str. 39 – 40), wykonano „*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*”, w którym nie dokonano oceny chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz chłonności obszarów na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych znajdujących się poza zwartą strukturą funkcjonalno – przestrzenną. Rada Gminy Sochocin dokonała oceny chłonności porównując jedynie ustalenia *obowiązującego dokumentu Studium* według stanu z roku 2007 do stanu w wyniku uchwalonej zmiany.

Potwierdzeniem tak dokonanej chłonności są zapisy zawarte w części tekstowej studium, Dział I, Rozdział 9 pn. *Potrzeby i możliwości rozwoju gminy* (str. 39 – 40):

„(...) *Potrzeby mieszkańców gminy uwzględnione w Studium dotyczą przeznaczenia pod:*

- *tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej łącznie z terenami zabudowy letniskowej (biorąc pod uwagę większość wniosków alternatywnych, tzn. dotyczące zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej z usługą, mieszkaniowo-letniskowej, letniskowej do zamieszkania całorocznego, letniskowej itp.) we wszystkich miejscowościach gminy Sochocin (prognozowane zwiększenie powierzchni zabudowy w stosunku do obowiązującego dokumentu Studium o ok. 285 500 m² na ok. 480 ha),*
- *tereny zabudowy usługowej w miejscowościach: Baraki, Bolęcín, Ciemniowo, Ciemniowo Budy, Drożdżyn, Gromadzyn, Idzikowice, Kepa, Koliszewo, Kołoząb, Podsmardzewo, Smardzewo, Sochocin, Wycinki (prognozowane zwiększenie powierzchni zabudowy w stosunku do obowiązującego dokumentu Studium o ok. 84 400 m² na ok. 42 ha),*
- *tereny zabudowy produkcyjno-usługowej w miejscowościach: Biele, Bolęcín, Kołoząb, Sochocin (prognozowane zwiększenie powierzchni zabudowy w stosunku do obowiązującego dokumentu Studium o ok. 100 400 m² na ok. 50 ha), (...).”*

Organ nadzoru wskazuje, że nie kwestionuje możliwości dokonania zmiany przeznaczenia terenów pod zabudowę, niemniej jednak obowiązkiem Rady Gminy Sochocin jest jednoznaczne dokonanie oceny chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a także pozostałych obszarów, dla których obowiązuje plan miejscowy, nie zaś dokonywanie oceny chłonności studium z 2007 r. wraz z korektą chłonności w związku z podjętą uchwałą.

W tym miejscu, organ nadzoru jest zobowiązany zwrócić również uwagę na fakt, iż uchwalone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest zmianą studium, lecz jest to nowe studium obejmujące obszar gminy w jej granicach administracyjnych, w tym tereny niezabudowane, nieurządzone i nieuzbrojone. Wprowadzając zatem zmiany w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, Rada Gminy Sochocin winna wprowadzić zmiany zarówno w ustaleniach dotyczących kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p., jak również w zakresie określenia obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu

publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., bowiem ustawodawca nowelizując ustawę o p.z.p., poprzez dodanie art. 10 ust. 5 pkt 5 i 6 ustawy o p.z.p. nałożył obowiązek określenia potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy, a także możliwości jej finansowania. Co więcej ustawodawca w art. 10 ust. 5 pkt 6 ustawy o p.z.p., nałożył obowiązek dokonania zmian projektu studium w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne przekraczają możliwości ich finansowania.

Tymczasem, z analizy przedmiotowej uchwały wynika, iż nie dokonano oceny faktycznych potrzeb realizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a tym samym nie wskazano możliwości jej finansowania dla terenów rozwojowych gminy. W studium, po dokonaniu zestawień:

- udziału dochodów własnych w ogólnych dochodach gminy, w latach 2010 – 2016;
- wpływów z podatków, w latach 2010 - 2016;
- wzrostu dochodów, w latach 2010 - 2016;
- wydatków majątkowo inwestycyjnych, w latach 2010 - 2016;
- wydatków ogółem na jednego mieszkańca, w latach 2010 - 2016;
- planowanych dochodów i wydatków na lata 2016 – 2020, ujętych w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Sochocin,

jedynie zdawkowo wskazano, iż „Sprawozdania finansowe z wykonania budżetu gminy Sochocin od 2011 r. oraz potencjalne możliwości pozyskania części środków finansowych ze źródeł zewnętrznych, wskazują że istnieją możliwości finansowe na realizację sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej na przewidzianych w Studium, nowych terenach przeznaczonych pod nową zabudowę.” (tekst studium str. 39).

Ponadto, organ nadzoru wskazuje, iż zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. b ustawy o p.z.p. „1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: (...) 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: (...) b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego”. Tymczasem, z zamieszczonej w studium prognozy demograficznej wynika, że „(...) w perspektywie 30 lat zmniejszy się liczba ludności gminy. Potwierdza to również opracowana w 2014 r. przez GUS „Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014 - 2050”, które zawiera prognozę dla powiatu płońskiego. Opracowanie to było podstawą do wyliczenia prognozy demograficznej gminy Sochocin. Przewiduje się, że ogólna liczba ludności w 2020 roku wyniesie 5829 osób, w 2030 r. – 5729 osób a w 2035 r. – 5690 osób.” (tekst studium str. 38), co poddaje w wątpliwość zastosowane wyliczenia dotyczące maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę.

W tej sytuacji uznać należy, iż podejmując przedmiotową uchwałę doszło do naruszenia: art. 10 ust. 1 pkt 7, art. 10 ust. 5 i 6, art. 10 ust. 2 pkt 1, 5 i 6, w związku z art. 1 ust. 3 i art. 1 ust. 4 pkt 4 ustawy o p.z.p. Organ nadzoru wskazuje, iż dopiero prawidłowo wykonane: analizy, prognozy demograficzne, bilanse terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także jednoznacznie określone możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej służących realizacji zadań własnych gminy, stanowić mogą podstawę do określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, a także kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy (*vide* art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.). Braki w powyższym zakresie należy kwalifikować jako istotne naruszenie zasad sporządzania studium, o którym mowa w art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., skutkujące koniecznością stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały w całości.

Stanowisko, w zakresie wyznaczenia kierunków określonych w art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. w ścisłym związku z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, znajduje swoje odzwierciedlenie, m.in. w prawomocnym orzeczeniu Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 maja 2016 r., sygn. akt IV SA/Po 180/16 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Dodatkowo, przeprowadzone przez organ nadzoru postępowanie wyjaśniające wykazało, że istnieje rozbieżność między wersją uchwały o uchwaleniu studium przekazaną wojewodzie w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi, w trybie art. 12 ust. 2 ustawy o p.z.p., a uchwałą w wersji wyłożonej do publicznego wglądu w terminie od 8 października 2015 r. do 6 listopada 2015 r.

Tym samym organ wykonawczy gminy, przekazał wojewodzie, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych, uchwałę o uchwaleniu studium innej treści, aniżeli ta, która została wyłożona do publicznego wglądu, co wskazuje na istotne naruszenie trybu sporządzania studium.

W wyniku powzięcia przez Wojewodę Mazowieckiego informacji o powyższym, zawiadomieniem o wszczęciu postępowania nadzorczego z dnia 29 czerwca 2016 r., znak: LEX-I.4131.135.2016.JF, zobowiązano Radę Gminy Sochocin, m.in. do przekazania projektu studium (część tekstowa i graficzna) w wersji wyłożonej do publicznego wglądu.

Pismem z dnia 5 lipca 2016 r., znak: R.6720.1.2014, Wójt Gminy Sochocin przekazał projekt studium w wersji wyłożonej do publicznego wglądu w formie elektronicznej (płyta CD).

Szczegółowa analiza ustaleń części tekstowej Studium, zawierającej ustalenia określające uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, Dział I, Rozdział 9 (str. 34 – 40), w wersji uchwalonego studium przekazanego wojewodzie w trybie art. 12 ust. 2 ustawy o p.z.p., w zestawieniu z wersją projektu studium wyłożonego do publicznego wglądu, wskazuje jednoznacznie, że do wyłożenia do publicznego wglądu w terminie od 8 października 2015 r. do 6 listopada 2015 r. przedłożony został projekt studium bez zapisów znajdujących się w następujących akapitach, pod nazwą:

- „*Analiza ekonomiczna, środowiskowa i społeczna*”, str. 36 – 38;
- „*Prognoza demograficzna*”, str. 38;
- „*Możliwości finansowania, przez Gminę Sochocin, wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy*”, str. 39;
- „*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*”, str. 39 – 40.

Należy podkreślić, że przepisy ustawy o p.z.p. zawierają sformalizowany tryb sporządzania i uchwalania studium, który odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień (art. 11 i 12 ust. 1 ustawy o p.z.p.).

Ustawa o p.z.p. reguluje w sposób szczegółowy kwestie dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, w tym postępowania zmierzającego do określenia, przez właściwą do tego radę gminy, polityki przestrzennej na jej terenie, co następuje w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. 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 studium, zapoczątkowany podjęciem uchwały intencyjnej w tej sprawie (art. 9 ust. 1 ustawy o p.z.p.) i kontynuowany przez działania wskazane w art. 11 ustawy o p.z.p. oraz zakończony podjęciem uchwały uchwalającej studium (art. 12 ust. 1). Uchwała ta jest więc zaledwie ostatnią czynnością, szczegółowo uregulowanego w ustawie, trybu sporządzania i uchwalania studium. 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 studium gmina uwzględni stanowisko innych organów administracji publicznej, wolę mieszkańców gminy, których przyszłe ustalenia studium będą dotyczyły i będzie miała na uwadze, że **studium będzie w przyszłości podstawą do tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**. Procedura planistyczna służy więc zapewnieniu partycypacji społecznej, ochrony interesu publicznego i interesów podmiotów prywatnych w planowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe, nie może pozostawać bez interwencji organu nadzoru, fakt wprowadzenia istotnych zmian w studium, w stosunku do wersji, która została wyłożona do publicznego wglądu.

Zdaniem organu nadzoru, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło również do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej studium z rysunkiem studium, stanowiącym załącznik nr 3, bowiem dla ustaleń tekstu studium, Dział II, Rozdział 18, (str. 61), w brzmieniu: „Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu terenu, wskazuje się, w obszarze położonym poza obszarami chronionego krajobrazu, w rejonie miejscowości: Smardzewo, Wierzbówiec, **Żelechy**, Milewo, Wycinki, Drożdżyn i Niewikla.”, brak jest oznaczenia na rysunku studium, określającego kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, ww. obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW wraz ze strefami ochronnymi w rejonie miejscowości **Żelechy**, co stanowi o naruszeniu § 7 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że w przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny zasad i trybu sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z uwagi na naruszenie art. 10 ust. 1 pkt 7, art. 10 ust. 5 i 6, art. 10 ust. 2 pkt 1, 5 i 6, w związku z art. 1 ust. 3 i art. 1 ust. 4 pkt 4 ustawy o p.z.p., co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

Jednocześnie organ nadzoru wskazuje, że stwierdzając nieważność uchwały w całości, organ wykonawczy gminy będzie miał możliwość, na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontynuowania procedury planistycznej na podstawie uchwały Nr XVIII/153/2012 Rady Gminy Sochocin z dnia 19 grudnia 2012 r. i dostosowania zapisów studium do obowiązujących przepisów prawa.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XIV/125/2016 Rady Gminy Sochocin z dnia 17 czerwca 2016 r. „w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin””, 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

Zdzisław Szipiera