



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 26 stycznia 2017 r.

LEX-I.4131.3.2017.BŁ

**Rada Gminy Wierzbica**  
**ul. Kościuszki 73**  
**26 - 680 Wierzbica**

### **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, 1579 i 1948)

### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXX/185/2016 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 grudnia 2016 roku „w sprawie uchwalenia Zmiany Nr 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica”.

### **Uzasadnienie**

Rada Gminy Wierzbica na sesji w dniu 28 grudnia 2016 r. podjęła uchwałę Nr XXX/185/2016 „w sprawie uchwalenia Zmiany Nr 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica”, zwanym dalej „Studium”. Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 12 ust. 1 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.

W odniesieniu do studium jego zawartość (część tekstowa i graficzna) określa art. 9 ust. 2 ustawy o p.z.p., przedmiot (a więc wprowadzone ustalenia) zawiera art. 10 ust. 1, 2, 2a i 3a ustawy o p.z.p., przy uwzględnieniu wartości, o których mowa w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, oraz § 6 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), zwanym dalej „rozporządzeniem w sprawie studium”, wydanym na podstawie upoważnienia zawartego w art. 10 ust. 4 ustawy o p.z.p.

W ocenie organu nadzoru przedmiotowa uchwała narusza zasady sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z **art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. b** ustawy o p.z.p. „W studium uwzględnia się w szczególności: 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) **kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) **kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;**”. Powyższe wynika również z § 6 pkt 1 i 2 rozporządzenia w sprawie studium: „Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium: 1) ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej „planami miejscowymi”; 2) ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych;”.

Tymczasem:

- zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały, w granicach zmiany wprowadzono m.in. „obszary potencjalnego rozwoju budownictwa wielofunkcyjnego” oraz „istniejące zespoły zabudowy o niskiej intensywności”, dla których, w myśl zapisów tekstu Studium (str. 120), wprowadzono następujące ustalenia: „Przedmiotem zmiany Nr 1 Studium... jest wprowadzenie do jego zapisów nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy wielofunkcyjnej (zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i gospodarczej), usytuowanych we wschodniej części sołectwa Rzeczków. Część terenów stanowi tereny istniejącej zabudowy niskiej intensywności, stanowiącej głównie zabudowę zagrodową, gospodarczą i usługową, pozostałe tereny to tereny rozwojowe dla lokalizacji zabudowy wielofunkcyjnej.”; a zatem dla wskazanych na rysunku studium „obszarów potencjalnego rozwoju budownictwa wielofunkcyjnego” oraz dla „istniejących zespołów zabudowy o niskiej intensywności”, dopuszczono różnorodną zabudowę: zagrodową, mieszkaniową jednorodziną, usługową i gospodarczą, przy czym w żaden sposób nie wprowadzono zakresu i ograniczeń dla kierunków tych zmian, ani wytycznych do ich określenia w miejscowych planach;
- dla „obszarów potencjalnego rozwoju budownictwa wielofunkcyjnego” oraz dla „istniejących zespołów zabudowy o niskiej intensywności”, określono następujące „(...) parametry zabudowy i zagospodarowania działek (...):
  - ograniczenia nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - stosowania dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci dachowej 30° - 45°,
  - możliwości lokalizowania obiektów budowlanych z dachami płaskimi, lub o niewielkim nachyleniu połaci dachowej w sytuacji potrzeby nawiązania do zabudowy sąsiadującej lub wymagań technologicznych.(...)” (str. 120 tekstu Studium),



jednakże wysokość zabudowy powinna być wyrażona przy pomocy parametru; powyższe ustalenie w tym zakresie jest niewystarczające; co więcej cytowane ustalenia dotyczą tylko i wyłącznie kształtowania zabudowy, nie zaś zagospodarowania działek, jak wskazano w treści Studium; dodać również należy, iż m.in. „*obszary potencjalnego rozwoju budownictwa wielofunkcyjnego*”, nie są nowym kierunkiem w stosunku do poprzedniego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica (przyjętym uchwałą Nr XVI/123/2008, zmienionym uchwałą Nr XVII/128/2008); na podstawie tekstu Studium nie można zaś jednoznacznie stwierdzić, ani też wykluczyć kwestii obowiązywania ustaleń dla „*obszarów potencjalnego rozwoju budownictwa wielofunkcyjnego*”, również w odniesieniu do dokonywanej zmiany; w tej sytuacji nie jest wiadomym, czy obowiązujące są również ustalenia zawarte w tekście Studium (str. 118 – 119), m.in. w brzmieniu: „*Zagospodarowanie terenów potencjalnego rozwoju budownictwa wielofunkcyjnego powinno mieć na celu ujednoczenie standardów wykorzystania przestrzeni poprzez stosowanie minimalnych wskaźników wielkości i szerokości działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej: - szeregowej – 450 m<sup>2</sup>, przy szerokości – 9,0 m, - bliźniaczej – 700 m<sup>2</sup>, przy szerokości – 12,0 m, - wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>, przy szerokości – 18,0 m, przy zapewnieniu możliwości zabudowy 40 % powierzchni działki i pozostawieniu minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej na działce.*”;

- zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały, w granicach zmiany występują „*obszary rolne do zagospodarowania wielofunkcyjnego*”, z tym że część z nich jest objęte warstwą „*tereny zmeliorowane*” i „*zielen izolacyjna*”, dla których w części tekstowej Studium w Rozdziale 5 pn. „*Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Wierzbica*” brak jest wytycznych, co do kierunku zmian oraz wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania tych obszarów; brak zaś powiązania części tekstowej z częścią graficzną uchwały, stanowi również o naruszeniu § 7 pkt 3 rozporządzenia w sprawie studium;
- w granicach zmiany występują również „*obszary rolne (klasy I-III) chronione przed zmianą użytkowania*”, objęte warstwą „*tereny zmeliorowane*”, dla których brak jest wytycznych w części tekstowej Studium; w załączniku nr 1 do Studium, można jedynie odnaleźć ogólne założenia dotyczące „*Kierunku rozwoju funkcji rolniczej*”, gdzie ustalono, iż: „*Realizacji tego zamierzenia powinny towarzyszyć następujące główne działania: (...) - ochrona gruntów rolnych o wysokiej przydatności rolniczej przed nieracjonalnym przeznaczeniem na cele nierolne z równoczesnym umożliwieniem zagospodarowania gruntów nieekonomicznych w użytkowaniu rolniczym, stosownie do lokalnych potrzeb i preferencji,*” (str. 112) oraz „*Szczególną ochroną przed zabudową należy także objąć tereny zmeliorowane, położone w obrębie tzw. obszarów konkurencyjnych. W przypadku konieczności ich zabudowy winien być stosowany wymóg dokonania na koszt inwestorów ekspertyzy melioracyjnej określającej warunki ewentualnej renowacji.*” (str. 114); mimo jednak wyżej cytowanych zapisów, nie jest wiadomym czy „*obszary rolne (klasy I-III) chronione przed zmianą użytkowania*”, objęte warstwą „*tereny zmeliorowane*”, w granicach zmiany są wykluczone z zabudowy, zwłaszcza, iż faktycznie nie ma jednoznacznych wytycznych w części tekstowej Studium w Rozdziale 5 pn. *Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Wierzbica*, co do takich obszarów; co więcej cytowane wyżej ustalenia Studium stoją w zupełnej sprzeczności z ustaleniami wprowadzonymi uchwałą Nr XXX/185/2016: „*Aktualnie teren objęty zmianą Nr 1 Studium... należy zakwalifikować jako teren dla, którego gmina zamierza sporządzić plan zagospodarowania przestrzennego, min. ze względu na występowanie w jego granicach terenów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w sytuacji przeznaczenia terenu na inwestycje nie związane z szeroko rozumianą działalnością rolniczą oraz ze względu na potrzebę uwzględnienia nowych funkcji rozwojowych w obowiązującym planie, wprowadzonych zmianą studium.*” (Rozdział 7 pn. *Tereny wskazane do sporządzenia planów miejscowych*, str. 134 tekstu Studium); dodać również należy, iż brak wskazania granic obszarów



dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe, w tym w szczególności gruntów rolnych i leśnych do zmiany przeznaczenia, stanowi o naruszeniu art. 10 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia w sprawie studium;

- zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały, w granicach zmiany znajdują się „*lokalne ciągi ekologiczne chronione przez zmianą użytkowania*”, objęte zarówno warstwą „*tereny zmeliorowane*”, jak i „*zielen izolacyjna*”, dla których w części tekstowej Studium nie wprowadzono ustaleń w zakresie kierunku i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania tych terenów.

Reasumując w granicach zmiany poczyniono ustalenia, które nie są powiązane z wcześniejszymi ustaleniami Studium, co do wyznaczonych już kierunków, jak i nie jest możliwym jednoznaczne powiązanie części tekstowej z częścią graficzną, w zakresie ustaleń co do poszczególnych obszarów (terenów), jakie występują w granicach zmiany Studium. Przede wszystkim zaś, brak jest ustaleń w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania dla wszystkich obszarów (terenów), jakie występują w granicach zmiany.

Organ nadzoru wskazuje również, iż w myśl 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 zmiany 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, iż w celu wyznaczenia, bądź zmiany obszarów przeznaczonych pod zabudowę, należy w skali gminy:

- określić maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę;
- dokonać oceny chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, na której może być realizowana nowa zabudowa;
- dokonać oceny chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Dopiero zestawienie otrzymanych wartości zapotrzebowania i chłonności, 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.

Zapotrzebowanie oraz chłonność, o której mowa wyżej, winna zostać dokonana w odniesieniu do całej gminy i winna stanowić integralną część uwarunkowań (*vide* art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o p.z.p.). Tymczasem dokonana przez organ nadzoru analiza podjętej uchwały wskazuje, iż w części poświęconej uwarunkowaniom rozwoju gminy Wierzbica w załączniku nr 1 Studium, nie wykonano bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Organ nadzoru wskazuje, że zamieszczony w rozdziale 8 pn. „*Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń studium*”, (str. 144 – 146) pod nazwą „*Bilans terenu objętego zmianą Nr 1 Studium... (...)*” nie spełnia wymagań art. 10 ust. 5 ustawy o p.z.p. Wykonane zestawienie tabelaryczne na str. 144 tekstu Studium, określa powierzchnię w ha, wszystkich terenów według struktur przestrzennych, jakie zostały wyodrębnione w kierunkach zagospodarowania przestrzennego w granicach zmiany Studium. Zatem wyżej wymieniony bilans przedstawia powierzchnię terenów o wyznaczonych w Studium kierunkach, uwzględnia również powierzchnię już wyznaczonych nowych lub zmienionych struktur przestrzennych (w wyniku dokonywanej zmiany Studium).

Z kolei w analizie przedstawionej pod częścią tabelaryczną, nie oszacowano chłonności obszarów w pełni wykształconej zwartej strukturze przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż obszarów w pełni wykształconej zwartej strukturze przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, położonych na terenie całej gminy, wyrażonych w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy. Wykonana analiza to luźne rozważania na temat potencjalnego areału działki budowlanej dla poszczególnej zabudowy oraz diagnoza liczby ludności gminy Wierzbica i miejscowości Rzeczków.

Organu nadzoru wskazuje, że nie kwestionuje możliwości dokonania zmiany kierunku struktur przestrzennych m. in. na „*obszary potencjalnego rozwoju budownictwa wielofunkcyjnego*”, niemniej jednak obowiązkiem Rady Gminy Wierzbica jest jednoznaczne wykazanie realnej potrzeby przekształcenia ww. struktur w Studium.

Celem sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d oraz art. 10 ust. 5 ustawy o p.z.p., jest faktyczne wykazanie potrzeby zmiany obszarów przeznaczonych pod zabudowę lub nowego zapotrzebowania pod tereny inwestycyjne. Przedstawione analizy w części tekstowej zmiany Studium, w żaden sposób nie wykazują zapotrzebowania na nową zabudowę ani nie uzasadniają zmian struktur przestrzennych, zgodnie z wymogami ustawowymi. Dodać również należy, iż wykazany spadek liczby ludności w miejscowości Rzeczków, nie jest argumentem przemawiającym za dokonaniem zmian w strukturach przestrzennych w granicach zmiany Studium.

Organ nadzoru wskazuje ponadto, iż stosownie do dyspozycji art. 9 ust. 3a ustawy o p.z.p. zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej, jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1 ustawy o p.z.p. Przepis ten dodany na podstawie art. 41 pkt 2 ustawy o rewitalizacji, umożliwia w przypadku dokonywania zmiany studium dla części obszaru gminy, dokonanie także innych zmian studium, tak by informacje w nim zawarte były aktualne i spójne (np. dane dotyczące demografii zawarte m.in. na str. 64 tekstu Studium, w kontekście bilansu terenów, o którym mowa w art. 10 ust. 5 ustawy o p.z.p.).

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że w przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny zasad sporządzania studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p.), z uwagi na:

- brak ustaleń, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 6 pkt 1 i 2 rozporządzenia w sprawie studium, dla wszystkich terenów w granicach dokonywanej zmiany Studium;
- brak wskazania granic obszarów dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe, w tym w szczególności gruntów rolnych i leśnych do zmiany przeznaczenia, naruszeniu czym mowa w art. 10 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia w sprawie studium
- brak uwzględnienia wymogów określonych w art. 10 ust. 5 ustawy o p.z.p.

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 zainicjowanej uchwałą Nr XLIX/333/2014 Rady Gminy Wierzbica z dnia 10 października 2014 r.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XXX/185/2016 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 grudnia 2016 roku „w sprawie uchwalenia Zmiany Nr 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica”, 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 Szipera