



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 września 2026 r.

Poz. 4124

WYROK NR II SA/WR 680/25
WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO WE WROCŁAWIU

z dnia 5 maja 2026 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia WSA Władysław Kulon
Sędziowie:	Sędzia WSA Adam Habuda
	Sędzia WSA Marta Pawłowska (spr.)
Protokolant:	referent Emilia Witkowska

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 5 maja 2026 r.

sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego

na uchwałę Rady Miejskiej w Chocianowie

z dnia 9 maja 2025 r. nr X.93.2025

w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice

I. stwierdza nieważność § 13 pkt 2, § 14 ust. 1 pkt 2 we fragmencie „ustalonych parametrów zabudowy oraz”, § 14 ust. 1 pkt 8 lit. b, § 14 ust. 1 pkt 8 lit. c, § 14 ust. 1 pkt 10 lit. d, § 18, § 20 ust. 3 pkt 2, § 36 ust. 1 we fragmencie „- 6IT” oraz § 36 ust. 2 pkt 1-3 zaskarżonej uchwały oraz załącznika graficznego w zakresie terenów 1MN/U-32MN/U oraz 2IT,3IT, 4IT, 5IT i 6IT;

II. zasądza od Gminy Chocianów na rzecz strony skarżącej kwotę 480 (słownie: czterysta osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.

Uzasadnienie

Wojewoda Dolnośląski, działając jako organ nadzoru, złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę na uchwałę nr X.93.2025 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 9 maja 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice.

Wojewoda Dolnośląski zarzucił podjęcie:

- § 13 pkt 2 uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – dalej także jako: „ustawa” lub „p.z.p.”, w związku z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587) – dalej także jako: „rozporządzenie”, polegającym na naruszeniu zasad sporządzenia planu miejscowego poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy w sposób niejednoznaczny i niedookreślony;
- § 14 ust. 1 pkt 2 we fragmencie „ustalonych parametrów zabudowy oraz” uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, polegającym na wyłączeniu stosowania wskaźników zabudowy na wszystkich terenach objętych planem w odniesieniu do dopuszczonego na tych terenach rodzaju zabudowy w postaci urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- § 14 ust. 1 pkt 8 lit. b oraz § 14 ust. 1 pkt 8 lit. c uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w związku z art. 33 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.), polegającym na wprowadzeniu ograniczeń w korzystaniu z wód z naruszeniem przepisów odrębnych;
- § 14 ust. 1 pkt 10 lit. d, uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 4 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającym na przekroczeniu kompetencji do określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – poprzez ustalenie, bez podstawy prawnej, obowiązków w zakresie podczyszczania i zneutralizowania węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w wodach opadowych i roztopowych jeśli takie wystąpią na utwardzonych terenach, przed ich wprowadzeniem do odbiornika;
- § 18 ust. 5 pkt 3 uchwały z istotnym naruszeniem art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegającym na ustaleniu wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolami od 1MN/U do 32 MN/U niezgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy w tym zakresie;
- § 20 ust. 3 pkt 2 uchwały z istotnym naruszeniem art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegającym na ustaleniu wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami od 1RM do 4RM niezgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy w tym zakresie;
- § 36 ust. 4 pkt 3 uchwały z istotnym naruszeniem art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegającym na naruszeniu ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy poprzez ustalenie dla wyznaczonych w planie miejscowym terenów oznaczonego symbolem 2IT-6IT wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej niezgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy w tym zakresie.

W uzasadnieniu skargi Wojewoda podniósł, że 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). Organ nadzoru zwrócił jednak uwagę, że w analizowanym przypadku – z uwagi na fakt, że uchwała nr XXXIX.285.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice podjęta

została w dniu 26 marca 2021 r. – zastosowanie w sprawie znajduje poprzednio obowiązujące rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587). Zgodnie bowiem z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. – do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe.

W odpowiedzi na skargę Rada Miejska Chocianów wniosła o jej oddalenie w całości podnosząc, że w jej ocenie uchwała nie narusza przepisów prawa. W piśmie procesowym z dnia 9 kwietnia 2026 r. Wojewoda, po zapoznaniu się ze stanowiskiem organu, podtrzymał w całości stanowisko przedstawione w skardze. Na rozprawie w dniu 5 maja 2026 r., pełnomocnik Wojewody Dolnośląskiego również w całości podtrzymała stanowisko prezentowane we wniesionej do Sądu skardze.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Skarga zasługuje na uwzględnienie w całości.

Wyjaśniając przesłanki podjętego rozstrzygnięcia, w pierwszej kolejności należy podkreślić, że zgodnie z art. 1 § 1 i § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. – Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz.U. z 2022 r., poz. 2492) sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości poprzez kontrolę działalności administracji publicznej pod względem zgodności z prawem.

Wykonywana przez sądy administracyjne kontrola administracji publicznej obejmuje również orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej oraz na akty organów jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, inne niż określone w pkt 5, podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej (art. 3 § 1 w związku z § 2 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz.U. z 2026 r., poz. 143, zw. dalej p.p.s.a.).

Po myśli art. 147 § 1 p.p.s.a., Sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6, stwierdza nieważność tej uchwały lub aktu w całości lub w części albo stwierdza, że zostały wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególnie wyłącza stwierdzenie ich nieważności.

W rozpoznawanej sprawie, ze względu na przedmiot zaskarżenia, którym jest uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sąd uwzględnić musiał również regulację szczególną, zawartą w art. 28 ust. 1 p.z.p. zgodnie z którą, nieważność aktu powoduje także naruszanie zasad sporządzania planu miejscowego lub istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Istotne jest także to, że w stanowieniu aktów prawa miejscowego organy samorządu terytorialnego związane są ramami stworzonymi przez ustawy. Akty powyższe są aktami o charakterze podustawowym, a zatem są stanowione na podstawie upoważnień ustawowych, nie mogą wykraczać poza jakiekolwiek unormowania ustawowe, czynić wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań, a także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych.

Uchwale Rady Miejskiej Chocianów nr X.93.2025 z dnia 9 maja 2025 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice Wojewoda Dolnośląski zarzucił podjęcie: § 13 pkt 2 uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 1 p.z.p., w związku z § 4 rozporządzenia, § 14 ust. 1 pkt 2 we fragmencie „ustalonych parametrów zabudowy oraz” uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 p.z.p., § 14 ust. 1 pkt 8 lit. b oraz § 14 ust. 1 pkt 8 lit. c uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 10 p.z.p. w związku z § 4 rozporządzenia, § 14 ust. 1 pkt 10 lit. d, uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 3 p.z.p. w związku z § 4 pkt 3 rozporządzenia, § 18 ust. 5 pkt 3 oraz § 20 ust. 3 pkt 2 uchwały z istotnym naruszeniem art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 pkt 6 p.z.p., oraz § 36 ust. 4 pkt 3 uchwały z istotnym naruszeniem art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 p.z.p. ustawy.

Oceniając powyższą uchwałę oraz przytoczone zarzuty organu nadzoru pod względem legalności Sąd uznał, że zakwestionowane przez Wojewodę Dolnośląskiego jej postanowienia są wadliwe i w sposób istotny naruszają zasady uchwalania planów miejscowych, przez które należy rozumieć wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawniony organ, które dotyczą problematyki związanej ze sporządzaniem planu. Dotyczą zatem zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna, inne załączniki), podjętych w nim ustaleń, jak też standardów dokumentacji planistycznej.

W kontekście zarzutów skargi, Sąd podziela w całości stanowisko Wojewody Dolnośląskiego.

W § 13 pkt 2 uchwały – w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – Rada Miejska w Chocianowie ustaliła zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 1,5 m od lustra wody. W toku postępowania nadzorczego, w wyjaśnieniach przedstawionych organowi nadzoru, Rada Miejska podniosła, że „w planie miejscowym wprowadzono zakaz zabudowy 1,5 m od lustra wody w celu ochrony istniejących cieków wodnych, tj. terenów oznaczonych jako W – tereny rowów melioracyjnych dla których lustro wody określono linią rozgraniczającą tereny. W planie miejscowym jako tereny W zostały uwzględnione wszystkie grunty o klasyfikacji użytku „W”, a jako tereny WS wszystkie grunty o klasyfikacji użytku „Wp”, w związku z czym na pozostałych terenach nie występują żadne inne zbiorniki lub ciekі wodne”. Zakwestionowana uchwała nie zawiera przy tym definicji lustra wody, a na załączniku graficznym do aktu nie naniesiono wprowadzonego zakazu.

Jak trafnie podniósł w skardze organ nadzoru, „lustro wody” jest pojęciem z zakresu hydrologii i oznacza obszar zbiornika wodnego otwartego, na którym występuje napięcie powierzchniowe wody. Powierzchnia lustra wody równa jest powierzchni zbiornika otwartego, przy czym zbiornik wodny to zagłębienie terenu wypełnione wodą – w przeciwieństwie do cieków, tj. wód płynących. Rowy melioracyjne, oznaczone w planie jako tereny W, zaliczane są do sztucznych cieków, zatem nie jest możliwe odniesienie do nich pojęcia „lustro wody”, a w związku z tym skonstruowana w § 13 pkt 2 uchwały norma jest nieprecyzyjna i niejednoznaczna. Powierzchnia lustra wody równa jest powierzchni zbiornika otwartego, przy czym zbiornik wodny to zagłębienie terenu wypełnione wodą – w przeciwieństwie do cieków, tj. wód płynących. Rowy melioracyjne, oznaczone w planie jako tereny W, zaliczane są do sztucznych cieków, zatem nie jest możliwe odniesienie do nich pojęcia „lustro wody”, a w związku z tym skonstruowana w § 13 pkt 2 uchwały norma jest nieprecyzyjna i niejednoznaczna. Należy również podkreślić, że poziom wody w rowach melioracyjnych jest zmienny, zależy bowiem w dużej mierze od warunków atmosferycznych i zmienia się w zależności od stanu opadów, co czyni w sposób dodatkowy niemożliwym do określenia granicę wyznaczoną dla zakazu zabudowy, Tymczasem normy prawa powszechnie obowiązującego muszą charakteryzować się jasnością i precyzyjnością, w szczególności zaś normy wprowadzające zakazy i obostrzenia. Określenie linii zakazu zabudowy wprowadzone przez Radę Miejską Chocianowa w § 13 pkt 2 zaskarżonej uchwały z pewnością wymogu tego nie spełnia, co już byłoby wystraszające dla uznania zasadności zarzutu Wojewody. Tymczasem, jak trafnie wskazał skarżący, wprowadzony zapis pozostaje również w sprzeczności z regulacjami ustawowymi, tj. z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.). Zgodnie z przepisem art. 28 ustawy – Prawo budowlane roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31. W przepisie art. 29 ust. 2 pkt 14 ustawy – Prawo budowlane ustawodawca – z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia – zwolnił budowę obiektów budowlanych będących urządzeniami melioracji wodnych. Z powyższego wynika, że wszelkie inne prace budowlane dotyczące bezpośrednio rowów melioracyjnych oraz przyległego terenu np. ich zabudowa – będą podlegały rygorom ustawy – Prawo budowlane. Z kolei przepis art. 197 ustawy – Prawo wodne stanowi, że: „Urządzeniami melioracji wodnych są: 1) rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, 2) drenowania, 3) rurociągi, 4) stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, 5) ziemne stawy rybne, 6) groble na obszarach nawadnianych, 7) systemy nawodnień grawitacyjnych, 8) systemy nawodnień ciśnieniowych - jeżeli służą celom, o których mowa w art. 195.”, a zgodnie z przepisem art. 199 ust. 1 ustawy – Prawo wodne wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W związku z powyższym wskazać należy, że przepisy rangi ustawowej nie tylko nie wprowadzają zakazu zabudowy odnośnie samych rowów melioracyjnych, lecz wskazują jaki rodzaj zabudowy związany z tymi rowami jest możliwy bez obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, w pozostałym zakresie poddając te kwestie uznaniu administracyjnemu właściwych organów.

Należy zatem podzielić stanowisko Wojewody, że wprowadzenie w planie miejscowym zakazu zabudowy w sposób niedookreślony powoduje, że jego interpretacja pozostawiona została m.in. organom administracji architektoniczno-budowlanej w toku procedury wydawania pozwolenia na budowę, we właściwości których pozostaje wypowiedzanie się w kwestii praw i obowiązków właściciela nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, co w dalszej kolejności prowadziłoby do uznaniowości tych organów w przedmiocie oceny zgodności inwestycji z planem miejscowym i wydanej następnie decyzji.

Z powyższych względów, Sąd stwierdził nieważność przepisu § 13 pkt 2 uchwały.

W przepisie § 14 ust. 1 pkt 1 uchwały ustalono możliwość lokalizowania urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na wszystkich terenach. Jednocześnie w § 14 ust. 1 pkt 2 uchwały – w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – postanowiono, że „dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych;”. W toku postępowania nadzorczego Rada Miejska wyjaśniła, że uchwalając przedmiotowy zapis kierowała się zapisami Studium, gdzie w rozdziale 26 „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej” pkt 8 i 14: 8. Wskazano: „Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej na wszystkich obszarach wyznaczonych w studium. 14. Wysokość zabudowy, o której mowa w Rozdziale III pkt 22.2, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, telekomunikacji i łączności. Wskazana wysokość i parametry zabudowy w poszczególnych obszarach studium dotyczy zabudowy kubaturowej (budynków) związanej z funkcją obszaru, a nie budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.”.

W tym kontekście należy wyjaśnić, że słuszna jest uwaga organu nadzoru, że przytoczony wyjątek ustanowiony w Studium dotyczy wyłącznie jednego parametru, tj. wysokości i przewidziany został wyłącznie dla infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, telekomunikacji i łączności, tymczasem w zaskarżonej uchwale wyłączono ze stosowania wszystkie parametry zabudowy i nie tylko w odniesieniu do urządzeń, ale także dla budowli infrastruktury (bez ograniczeń).

Sąd w całości podziela zasadność wyводу przedstawionego w skardze, odnoszącego się do różnicy pojęć „zabudowy” i „budynku” oraz konsekwencji tych różnic w interpretacji zapisów planów miejscowych. Jak wskazał Wojewoda, stanowisko w tym zakresie jest ugruntowane w orzecznictwie sądowoadministracyjnym, które zgodne jest co do tego, że obowiązek określenia w planie zasad kształtowania zabudowy dotyczy nie tylko budynków, lecz również innych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, zatem odniesienie parametrów zabudowy wyłącznie do budynków powodowałoby, iż dokonywanie pomiaru wysokości innych obiektów budowlanych mogłoby być niewykonalne (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z 28 listopada 2014 r., sygn. akt II OSK 1562/13 i z 28 września 2009 r., sygn. akt II OSK 1549/08). Prowadziłoby również do dowolności w zakresie zagospodarowania terenu, skutkującej możliwością realizacji obiektów budowlanych innych niż budynki o parametrach kształtowania zabudowy niezgodnych z przewidzianymi dla zabudowy w obowiązującym dla danego terenu planie miejscowym. Zgodnie z treścią art. 59 ust. 1 p.z.p., zmiana zagospodarowania terenu (polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych), a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części w przypadku, gdy brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaga uzyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy. W rozumieniu tego przepisu „zabudowę” jest więc nie tylko budowa budynku, lecz również budowa innego obiektu budowlanego. Dlatego też wskaźniki zabudowy określone w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, nie mogą być utożsamiane wyłącznie z budynkami, gdyż w skład zabudowy mogą wchodzić także inne obiekty budowlane.

Trafnie zauważył także organ nadzoru, że pomimo wyłączenia stosowania parametrów zabudowy do urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, w § 36 ust. 4 uchwały – dla terenów infrastruktury technicznej – oznaczonych symbolem I1T-61T ustalono wskaźniki zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej.

Z uwagi na powyższe, dzieląc stanowisko organu nadzoru, Sąd stwierdził nieważność przepisu § 14 ust. 1 pkt 2 uchwały w zaskarżonym zakresie.

W § 14 ust. 1 pkt 8 lit. b oraz lit. c uchwały – w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – w zakresie zaopatrzenia w wodę postanowiono: „b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej, c) dopuszcza się studnie kopane i płytkie studnie wiercone jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych;”.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, co zostało uszczegółowione w § 4 pkt 9 rozporządzenia, poprzez wskazanie, że ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać: a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej,

w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Jak podniósł skarżący, przytoczone regulacje wyznaczają granice upoważnienia ustawowego dla organu stanowiącego gminy do określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego regulacji modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a adresaci upoważnienia nie mogą wykroczyć poza dopuszczalny zakres przyznanej im kompetencji. Natomiast w treści zakwestionowanego przepisu uchwały ograniczono możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej, a dodatkowo ograniczono możliwość korzystania z wody poprzez wskazanie dwóch konkretnych rodzajów studni oraz celów, do których woda z nich czerpana miałaby służyć osobom z nich korzystającym. Sąd w całości popiera wywód organu nadzoru w tym zakresie.

Jak słusznie podniesiono w skardze, kwestię korzystania z wód regulują przepisy ustawy – Prawo wodne. Zgodnie z przepisami art. 33 ust. 1, 3 i 4 tej ustawy właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie, służącego zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub własnego gospodarstwa rolnego i obejmuje pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m³ na dobę. Zgodnie z przepisami art. 395 pkt 5 i 7 Prawa wodnego wykonanie urządzeń wodnych do poboru wód podziemnych na potrzeby zwykłego korzystania z wód z ujęć o głębokości do 30 m oraz pobór wód powierzchniowych lub wód podziemnych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m³ na dobę – nie wymagają ani pozwolenia wodnoprawnego, ani zgłoszenia wodnoprawnego. Z kolei – na szczególne korzystanie z wód, wykraczające poza powszechne korzystanie z wód oraz zwykłe korzystanie z wód, zgodnie z przepisem art. 389 ust. 2 Prawa wodnego, konieczne jest pozwolenie wodnoprawne właściwego organu.

Kwestionowanym zapisem uchwały wprowadzono – w przypadku zaistnienia samej możliwości podłączenia do sieci wodociągowej (nawet nie faktycznego podłączenia) zakazanie korzystania z własnego ujęcia wody, a w konsekwencji nałożenie na właścicieli nieruchomości obowiązku podłączenia się do sieci wodociągowej. Organ nadzoru wskazał, że – w przeciwieństwie do regulacji odnoszących się do sieci kanalizacyjnej, zawartych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r. poz. 733) – nie istnieją przepisy prawa powszechnego, które nakładałyby na właścicieli nieruchomości obowiązek zaopatrywania w wodę z sieci wodociągowej. Oznacza to brak podstaw do nakładania takiego obowiązku w miejscowy planie.

W § 14 ust. 1 pkt 8 lit. c uchwały, dopuszczono natomiast możliwość korzystania ze studni, jednakże – po pierwsze ograniczono ich rodzaj wskazując na studnie kopane i płytkie studnie wiercone, a po drugie – ograniczono cele, do których może być wykorzystywana woda czerpana ze studni. W przepisie tym wskazano, że woda czerpana ze studni może służyć do celów porządkowych i gospodarczych, co nie wyczerpuje zakresu, o którym mowa w ustawie, tj. zaspokojenia potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub własnego gospodarstwa rolnego, zatem należy zgodzić się z zarzutem skargi, że stanowi to nieuprawnioną modyfikację przepisu ustawowego. Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo wodne – jedyne ograniczenie dotyczące zwykłego korzystania z wody odnosi się do przypadku urządzeń wodnych do poboru wód podziemnych z ujęć o głębokości powyżej 30 m oraz poboru wód powierzchniowych lub wód podziemnych w ilości średniorocznie przekraczającej 5 m³ na dobę. Zatem ograniczenie rodzaju urządzeń wodnych (studni) oraz celów, którym ma służyć czerpana z nich woda – w ocenie organu nadzoru – potwierdza intencję uchwałodawcy mającą na celu wprowadzenie, na terenie objętym planem, nieuprawnionych ograniczeń w korzystaniu z wody. Na marginesie rozważań skarżący podniósł, że nie tylko nie istnieją ustawowe definicje pojęcia „studnia kopana” i „płytko studnia wiercona”, ale definicji tych nie wprowadził sam uchwałodawca, a użyte określenie „płytko” jest pojęciem niejednoznacznym i niedookreślonym – w szczególności, że przepisy Prawa wodnego są w tym zakresie precyzyjne i jednoznaczne. Jak wynika z powyższego – każdy właściciel gruntu ma ustawowe prawo korzystania z wód znajdujących się w jego gruncie w zakresie w ustawie określonym.

Wobec przedstawionych okoliczności, Sąd podzielił stanowisko Wojewody Dolnośląskiego i stwierdził nieważność przepisów § 14 ust. 1 pkt 8 lit. b oraz § 14 ust. 1 pkt 8 lit. c uchwały.

W § 14 ust. 1 pkt 10 lit. d, w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, Rada Miejska nałożyła obowiązek o treści: „podczyszczenia i zneutralizowania węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w wodach opadowych i roztopowych jeśli takie wystąpią na utwardzonych terenach, przed ich wprowadzeniem do odbiornika”.

Pomimo umieszczenia zapisu w części ogólnej dotyczącej zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, to ze względu na materię jaką reguluje, słusznie w skardze wskazano, że de facto dotyczy on zasad ochrony środowiska oraz kwestii odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 3 p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, co zostało uszczegółowione w § 4 pkt 3 rozporządzenia, poprzez wskazanie, że ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647) oraz obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego. Przytoczone powyżej regulacje wyznaczają granice upoważnienia ustawowego dla organu stanowiącego gminy do określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego regulacji w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a adresaci upoważnienia nie mogą wykroczać poza dopuszczalny zakres przyznanej im kompetencji.

Trafny jest zarzut skargi, że w zakresie wskazanym w art. 15 ust. 2 pkt 3 p.z.p. nie mieści się uprawnienie rady gminy do nakładania na właścicieli terenów ściśle określonych obowiązków. Nie istnieje bowiem norma prawna, która pozwalałaby radzie gminy na zamieszczanie w uchwale, będącej aktem prawa miejscowego i określającej gospodarkę przestrzenną gminy, regulacji wprowadzających ustalenia, co do nałożenia obowiązków w zakresie utwardzania terenu oraz neutralizowania konkretnych odpadów – produktów ropopochodnych lub chemicznych, a wobec jej braku należy uznać przytoczone zapisy za nieprawidłowe i jako takie niedopuszczalne. Rada Miejska w Chocianowie, uchwalając kwestionowany przepis planu miejscowego, wkroczyła w materię uregulowaną przepisami odrębnymi. Z przepisów odrębnych wynika bowiem obowiązek oczyszczania ścieków przemysłowych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej. Przepisy odrębne określają również tryb nakładania tego rodzaju obowiązków. Przepis art. 10 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2024 r. poz. 757 ze zm.) nakłada szereg obowiązków na dostawcę ścieków przemysłowych wprowadzanych do urządzeń kanalizacyjnych – między innymi obowiązek instalowania niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki przemysłowe. Z kolei na podstawie art. 11 tej ustawy Minister Budownictwa w dniu 14 lipca 2006 r. wydał rozporządzenie w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1757). Rozporządzenie to określa sposób realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych, warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych, w tym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych wprowadzanych do urządzeń kanalizacyjnych oraz sposób sprawowania kontroli ilości i jakości ścieków. Zgodnie z przepisem art. 34 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych będących własnością innych podmiotów ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego stanowi szczególne korzystanie z wód. W myśl art. 391 ustawy – Prawo wodne na wytwórcy ścieków przemysłowych ciąży obowiązek posiadania pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód na wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych będących własnością innych podmiotów ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego określone w przepisach wydanych na podstawie art. 100 ust. 1. Realizując upoważnienie zawarte w art. 100 ustawy Minister Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej wydał w dniu 28 czerwca 2019 r. rozporządzenie w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, których wprowadzanie w ściekach przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1220). Przepisy ustawy Prawo wodne określają również organ właściwy do wydania przedmiotowego pozwolenia wodnoprawnego oraz tryb jego wydawania. Z kolei zgodnie z przepisem art. 75 ust. 4 ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2025 poz. 647) właściwy organ administracji w pozwoleniu na budowę szczegółowo określa zakres obowiązków dotyczących, m.in. ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Natomiast zgodnie z ust. 5. wymagany zakres kompensacji przyrodniczej w przypadku przedsięwzięć, dla których była przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, określa decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach oraz inne decyzje, przed wydaniem których została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Postanowienie planu miejscowego rozstrzygające w sprawie obowiązku neutralizowania substancji ropopochodnych lub chemikaliów jest niedopuszczalne przez to, że determinuje treść decyzji, którą

podejmował będzie właściwy organ, a ukształtowanie treści decyzji należy do wyłącznej kompetencji organu administracji publicznej, który w pełni i samodzielnie odpowiada za jej treść (tak samo Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyrokach z dnia 1 grudnia 2020 r., sygn. akt II SA/ Wr/427/20 i sygn. akt II SA/ Wr/433/20, internetowa baza orzeczeń sądów administracyjnych CBOSA).

Tym samym stwierdzić należy, że Rada Miejska w Chocianowie ustalając obowiązek podczyszczenia oraz neutralizowania węglowodorów ropopochodnych lub i innych substancji chemicznych przekroczyła zakres delegacji ustawowej, co stanowi istotne naruszenie prawa i uznając zasadność skargi w tym zakresie, stwierdzić nieważność § 14 ust. 1 pkt 10 lit. d zaskarżonej uchwały.

W § 18 ust. 1 uchwały ustalono przeznaczenie podstawowe terenów 1MN/U – 32 MN/U jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W § 18 ust. 5 ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym w pkt 3 ustalono powierzchnię zabudowy nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej. Analiza części tekstowej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów przyjętego uchwałą nr LXXIV.509.2023 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 19 grudnia 2023 r. potwierdziła twierdzenia skargi, że dla obszarów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), na których położone są tereny 1MN/U32MN/U – ustalono powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej lub obszaru inwestycji.

Z treści art. 28 ust. 1, a także art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy wynika, że jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest nienaruszalność ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przez ustalenia planu miejscowego, zarówno w odniesieniu do całego obszaru objętego planem, jak i jego poszczególnych terenów oraz przewidzianych dla nich ustaleń w zakresie sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. Rada gminy uchwała plan właśnie po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. W przypadku uchwały nr X.93.2025 nienaruszalność ta w przypadku wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy na terenach od 1MN/U do 32MN/U nie została zachowana.

W orzecznictwie sądów administracyjnych, szeroko przywołanym w uzasadnieniu skargi, które Sąd w składzie orzekającym w niniejszej sprawie w całości akceptuje, wielokrotnie potwierdzano, że Studium oczywiście nie może decydować o wiążącym przeznaczeniu terenu i zasadach jego zagospodarowania, jednak jako akt polityki przestrzennej gminy wyznacza, w tym w zakresie kierunków i wskaźników zagospodarowania terenów, ramy ich zagospodarowania, które stają się wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, co wynika z art. 9 ust. 4 ustawy. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 17 lipca 2018 r., sygn. akt II SA/Wr 224/18, baza orzeczeń CBOSA). Dlatego również przewidziana w studium możliwość uszczegółowienia wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu nie może być odczytywana jako uprawnienie do nieskrępowanego przekraczania czy modyfikacji określonych w studium maksymalnych, tj. nieprzekraczalnych wartości dla omawianych parametrów. Organy Gminy Chocianów w toku sporządzania i uchwalania niniejszej zmiany planu, związane były zatem, wynikającym ze studium, ograniczeniem polegającym na braku możliwości ustalania powierzchni zabudowy na terenach od 1MN/U do 32 MN/U (położonych na określonych w studium obszarach MU) przekraczającej 50%.

W związku z powyższym zasadny jest wniosek o stwierdzenie nieważności § 18 ust. 5 pkt 3 uchwały. Jednakże – w powodów wskazanych poniżej – Sąd stwierdził nieważność § 18 uchwały w całości. Jak słusznie bowiem wywodził organ nadzoru w skardze, zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo „zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów”. Uszczegółowienie tego przepisu stanowi § 4 pkt 6 rozporządzenia, który stanowi, że ustalenia te powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu. Ustawodawca dla celów ustalenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ramach stanowienia planu zagospodarowania

przestrzennego posługuje się zatem pojęciem „intensywności zabudowy”, które to pojęcie definiuje jako porównanie dwóch wartości – powierzchni całkowitej zabudowy i powierzchni działki budowlanej. Jako element ładu przestrzennego ustawodawca traktuje zatem określenie, jaka część powierzchni działki budowlanej może ulec zabudowaniu. W ustaleniach planu ustalona powierzchnia zabudowy została powiązana ze wskaźnikiem intensywności zabudowy w taki sposób, że maksymalna intensywność zabudowy o wartości 1,65 – stanowi iloczyn liczby dopuszczonych w planie 3 kondygnacji oraz ustalonej maksymalnej powierzchni zabudowy. Zatem stwierdzenie nieważności tylko tego przepisu spowodowałoby, że w obrocie prawnym pozostałyby ustalenia dla terenów 1MN/U-32MN/U zawarte w § 18 uchwały, pozbawione obligatoryjnego elementu w postaci maksymalnej powierzchni zabudowy, stanowiącego jeden z obowiązkowych elementów zasad kształtowania zabudowy oraz istotny wskaźnik zagospodarowania terenu. Pominięcie jednego z wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy katalogu elementów planu miejscowego (stanowiącego normę o charakterze *ius cogens*), w sytuacji gdy okoliczności faktyczne (np. sposób zagospodarowania terenu) uzasadniają ich wprowadzenie, skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu.

W § 20 ust. 1 uchwały ustalono przeznaczenie podstawowe terenów 1RM - 4RM jako tereny zabudowy zagrodowej, natomiast w § 20 ust. 2 uchwały ustalono dla tych terenów przeznaczenie uzupełniające: obiekty obsługi produkcji rolnej; garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 6 uchwały; zabudowa inwentarska, zgodnie z § 6 uchwały, dla której wskaźnik DJP jest nie większy niż 40; dojazdy. W § 6 uchwały – odnośnie do garaży, budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej – ustalono maksymalną wysokość 12 m. W § 20 ust. 3 pkt 1.– w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów 1RM-4RM – ustalono wysokość zabudowy nie większą niż 12 m, natomiast w § 20 ust. 3 pkt 2 uchwały ustalono wysokość dla urządzeń i budowli służących rolnictwu lub obsłudze rolnictwa, nie większą niż 20 m.

Z części tekstowej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów przyjętego uchwałą nr LXXIV.509.2023 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 19 grudnia 2023 r. wynika, że dla obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), na których położone są tereny 1RM-4RM – ustalono wysokość zabudowy do 15 m (s. 176 tekstu studium).

W tym kontekście powtórzyć należy rozważania o różnicy pojęć „zabudowy” i „budynku”, szerzej opisane we wcześniejszej części uzasadnienia oraz tego, że obowiązek określenia w planie zasad kształtowania zabudowy dotyczy nie tylko budynków, lecz również innych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego. Ustalenie dla budowli czy też innych niż budynek obiektów budowlanych, przewidzianych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy wskaźników zabudowy, w tym wysokości zabudowy, niezgodnych ze Studium stanowi istotne naruszenie obowiązującego prawa. Jak już wskazano, nienaruszalność postanowień studium, jest jedną z podstawowych zasad planistycznych. O ile założenia planistyczne nie dadzą się pogodzić z zapisami studium, rada gminy zobligowana jest do wcześniejszej zmiany studium, w przeciwnym wypadku naraża się bowiem na niezgodność, a w konsekwencji na nieważność zapisu planu, co najmniej w zakresie dotkniętym taką niezgodnością.

W związku z powyższym, zasadny był wniosek skargi w opisanym zakresie i Sąd stwierdził nieważność § 20 ust. 3 pkt 2 uchwały. Stwierdzenie nieważności tego przepisu nie pozbawi terenów 1RM-4RM wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy i § 4 pkt 6 rozporządzenia wskaźnika w postaci maksymalnej wysokości zabudowy, stanowiącego jeden z obowiązkowych elementów zasad kształtowania zabudowy oraz istotny wskaźnik zagospodarowania terenu, gdyż w § 20 ust. 3 pkt 1 uchwały oraz w § 6 uchwały (w odniesieniu do garaży i zabudowy gospodarczej i inwentarskiej) ustalono – zgodną ze Studium – maksymalną wysokość zabudowy.

W § 36 uchwały ustalono przeznaczenie podstawowe dla terenów: 1IT – teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja, 2IT – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, 2IT-5IT – teren infrastruktury technicznej - wodociągi oraz 6IT – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja. W § 36 ust. 4 ustalono dla tych terenów parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym – w pkt 3 ustalono powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej. Tymczasem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy: dla obszarów zabudowy mieszkaniowo-wielorodzinnej (MW), na którym położony jest teren 4IT – ustalono powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej lub obszaru inwestycji, a dla obszarów infrastruktury technicznej (IT), na których położone są tereny 3IT, 5IT oraz 6IT oraz dla obszarów usług (U), na których

położony jest teren 2 IT – ustalono powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej lub obszaru inwestycji.

Porównanie treści Studium z przytoczonymi przepisami uchwały prowadzi do stwierdzenia, że zasadny jest zarzut Wojewody, że poprzez określenie – dla wyznaczonych w planie miejscowym terenów 2IT do 6IT – wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej niezgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy w tym zakresie, naruszono ustalenia Studium, pomimo faktu, że organy Gminy Chocianów w toku sporządzania i uchwalania niniejszej zmiany planu, związane były, wynikającym ze studium, ograniczeniem polegającym na braku możliwości ustalania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla – leżącego na określonych w studium obszarach MW – terenu 4IT o wartości mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej, dla – leżących na określonych w studium obszarach IT – terenów 3IT, 5IT oraz 6IT oraz dla – leżącego na określonych w studium obszarach U – terenu 2IT o wartości mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej. Związanie postanowieniami studium zawartych w planie miejscowym rozwiązań znajduje potwierdzenie m.in. w przywołanym wcześniej orzecznictwie sądów administracyjnych.

W związku z powyższym zasadny jest wniosek o stwierdzenie – w odniesieniu do terenów od 2IT do 6IT nieważności § 36 ust. 3 pkt 3 uchwały. Jednakże jak słusznie podniósł skarżący, stwierdzenie nieważności tylko tego przepisu spowodowałoby, że w obrocie prawnym pozostałyby ustalenia dla terenów 2IT-6IT zawarte w § 36 uchwały, pozbawione obligatoryjnego elementu z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w postaci minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, stanowiącego jeden z obowiązkowych elementów zasad kształtowania zabudowy oraz istotny wskaźnik zagospodarowania terenu. Pominięcie jednego z wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy katalogu elementów planu miejscowego (stanowiącego normę o charakterze *ius cogens*), w sytuacji gdy okoliczności faktyczne (np. sposób zagospodarowania terenu) uzasadniają ich wprowadzenie, skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. W związku z powyższym Sąd stwierdził nieważność § 36 uchwały – w odniesieniu do terenów od 2IT do 6IT oraz załącznika nr 1 do uchwały – w zakresie, w jakim wyznacza tereny od 2IT do 6IT.

Z uwagi na opisane okoliczności, dzieląc w całości stanowisko prezentowane w skardze przez Wojewodę Dolnośląskiego, mając na względzie, że opisane nieprawidłowości stanowią istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wojewódzki Sąd Administracyjny działając zgodnie z art. 147 § 1 p.p.s.a. w związku z art. 28 p.z.p. orzekł o stwierdzeniu nieważności uchwały w zaskarżonej przez Wojewodę części. O kosztach postępowania rozstrzygnięto zgodnie z art. 200 w związku z art. 205 § 2 p.p.s.a.