

UCHWAŁA NR XXVI.229.2026
RADY GMINY CHRZĄSTOWICE

z dnia 2 września 2026 r.

w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu skargi z dnia 25 sierpnia 2026 r. wraz z odpowiedzią na skargę

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912) w związku z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2026 r. poz. 143, 846) Rada Gminy Chrzastowice uchwala, co następuje:

§ 1. Przekazuje się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu skargę z dnia 25 sierpnia 2026 r. na uchwałę Nr XXV.208.2026 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 22 lipca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Chrzastowice (Dz.Urz. Woj. Op. z 2026 r. poz. 1894) wraz z odpowiedzią na skargę.

§ 2. Treść odpowiedzi na skargę, o której mowa w § 1 zawiera załącznik do uchwały.

§ 3. 1. Do przekazania skargi z dnia 25 sierpnia 2026 r. wraz z odpowiedzią na skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, oraz do podejmowania wszystkich czynności w toku postępowania i reprezentowania skarżącego przed Sądem Administracyjnym w Opolu, a w przypadku skargi kasacyjnej reprezentowania przed Naczelnym Sądem Administracyjnym, upoważnia się Wójta Gminy Chrzastowice.

2. Wójt Gminy Chrzastowice może ustanowić pełnomocników procesowych.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzastowice.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Łukasz Nowak

Załącznik do uchwały nr XXVI.229.2026

Rady Gminy Chrzastowice

z dnia 2 września 2026 r.

Chrzastowice, 2 września 2026 r.

Or.0751.4.2026

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu

ul. Augustyna Kośnego 70

45-372 Opole

Skarżący: (...)*

Organ: Rada Gminy Chrzastowice, ul. Dworcowa 38, 46-053 Chrzastowice

REGON Gminy Chrzastowice 531413018

Odpowiedź na skargę

Na podstawie art. 54 § 1 i 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2026 r. poz. 143, 846) Rada Gminy Chrzastowice przekazuje skargę (...)*

na uchwałę Nr XXV.208.2026

Rady Gminy Chrzastowice z dnia 22 lipca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Chrzastowice (Dz.Urz. Woj. Op. z 2026 r. poz. 1894) wraz odpowiedzią na skargę, w terminie trzydziestu dni od dnia jej otrzymania, tj. 24 września 2026 r., wnoszę o:

1. **oddalenie skargi w całości;**
2. zasądzenie od Skarżącej na rzecz organu kosztów postępowania według norm przepisanych, o ile taki wniosek będzie procesowo dopuszczalny;
3. przeprowadzenie postępowania na podstawie kompletnej dokumentacji prac planistycznych przekazanej wraz ze skargą,

Uzasadnienie

Skarga nie zasługuje na uwzględnienie.

Przedmiotem zarzutu Skarżącego jest brak objęcia działki nr 24 obręb Chrzastowice, strefą planistyczną umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej w uchwale Nr XXV.208.2026 z dnia 22 lipca 2026 r. w sprawie planu ogólnego Gminy Chrzastowice.

Stanowisko Skarżącego pomija w zupełności zasady wyznaczania stref planistycznych określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności w art. 13d.

I. Zasady wyznaczania stref planistycznych

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Wśród stref, które mogą zostać wyznaczone, ustawodawca przewidział m.in. strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Jednocześnie art. 13d ustawy wprowadza szczególne zasady wyznaczania stref planistycznych przewidujących funkcję mieszkaniową.

W pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Działka nr 24 obręb Chrzastowice nie należy do żadnej z tych kategorii.

W szczególności:

- w obowiązującym MPZP działka nie została przeznaczona pod funkcję mieszkaniową;

- działka nie znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy;
- nie zachodzi zatem podstawa do zakwalifikowania jej do grupy obszarów, które zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy należy uwzględnić w pierwszej kolejności przy wyznaczaniu stref mieszkaniowych.

II. Znaczenie limitu 130% zapotrzebowania

Decydujące znaczenie w niniejszej sprawie ma jednak nie samo dotychczasowe przeznaczenie działki, lecz wynik przeprowadzonego dla całej gminy bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych przewidujących funkcję mieszkaniową w całej gminie nie może być większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Ustawa przewiduje ponadto szczególną regulację na wypadek, gdy suma chłonności terenów niezabudowanych na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1 przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

W takim przypadku dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych przewidujących funkcję mieszkaniową na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1, natomiast **nie wyznacza się takich stref na pozostałych obszarach gminy.**

W niniejszej sprawie wystąpiła właśnie sytuacja określona w art. 13d ust. 3 ustawy.

Przeprowadzone na potrzeby projektu planu ogólnego obliczenia wykazały, że suma chłonności terenów niezabudowanych na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1, przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Chrzęstowice.

W konsekwencji organ planistyczny był uprawniony, a zarazem zobowiązany do zastosowania mechanizmu przewidzianego w art. 13d ust. 3 ustawy.

Oznaczało to możliwość wyznaczenia stref mieszkaniowych na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1, przy jednoczesnym braku możliwości wyznaczania takich stref na pozostałych obszarach gminy.

Działka Skarżącego znajduje się właśnie poza obszarami wskazanymi w art. 13d ust. 1.

III. Brak podstaw do objęcia działki Skarżącego strefą mieszkaniową

Wbrew twierdzeniom Skarżącego, nie można przyjąć, że każda nieruchomość posiadająca potencjalne cechy umożliwiające przyszłą zabudowę powinna zostać objęta strefą mieszkaniową w planie ogólnym.

Plan ogólny nie jest aktem, którego zadaniem jest zapewnienie każdej nieruchomości indywidualnej możliwości zabudowy.

Jego zadaniem jest określenie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy z uwzględnieniem ustawowych zasad i uwarunkowań jej rozwoju.

Mechanizm określony w art. 13d ustawy ma właśnie zapobiegać niekontrolowanemu rozszerzaniu terenów zabudowy mieszkaniowej i związanej z tym suburbanizacji.

Stanowisko to znajduje również potwierdzenie w materiałach Ministerstwa Rozwoju i Technologii, które wskazują, że po przekroczeniu poziomu 130% na obszarach uwzględnianych w pierwszej kolejności nie wyznacza się nowych stref mieszkaniowych na pozostałych obszarach gminy.

IV. Brak przeznaczenia działki w MPZP

Skarżący podnosi, że jego nieruchomość powinna zostać objęta strefą mieszkaniową pomimo tego, że w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie została przeznaczona pod zabudowę.

Argument ten nie zasługuje na uwzględnienie.

Art.13d. ust. 1 ustawy nakazuje bowiem w pierwszej kolejności uwzględnić obszary, na których obowiązujące MPZP przewidują przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a także obszary uzupełnienia zabudowy.

Działka Skarżącego nie spełnia tych przesłanek.

Nie oznacza to, że samo wcześniejsze przeznaczenie nieruchomości w MPZP automatycznie determinuje treść planu ogólnego. W niniejszej sprawie ma jednak znaczenie dla ustalenia kolejności wyznaczania stref mieszkaniowych oraz zastosowania art. 13d ust. 3 ustawy.

V. Zarzut naruszenia interesu właściciela nieruchomości

Ewentualne twierdzenie, że brak objęcia działki strefą mieszkaniową narusza interes prawny właściciela, również nie może prowadzić do uwzględnienia skargi.

Władztwo planistyczne gminy podlega ograniczeniom wynikającym z prawa, jednakże właściciel nieruchomości nie posiada roszczenia o przeznaczenie jego nieruchomości pod zabudowę w planie ogólnym.

Organ jest obowiązany uwzględniać interes prywatny, lecz jednocześnie musi realizować interes publiczny oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego.

W niniejszej sprawie ograniczenie możliwości wyznaczenia kolejnych terenów mieszkaniowych wynikało z ustawowego mechanizmu bilansowania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych.

Nie było zatem wynikiem dowolnego działania organu ani arbitralnej decyzji dotyczącej wyłącznie nieruchomości Skarżącego.

VI. Prawdliwość przeprowadzonej procedury planistycznej

Projekt planu ogólnego został sporządzony przy uwzględnieniu wymaganych ustawowo uwarunkowań oraz wyników analiz i obliczeń dotyczących zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności terenów.

VII. Podsumowanie

Nieobjęcie działki nr 24 obręb Chrzastowice strefą planistyczną umożliwiającą zabudowę mieszkaniową nie wynikało z dowolnego działania organu.

Działka:

1. nie była objęta w obowiązującym MPZP przeznaczeniem umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej;
2. nie znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy;
3. znajduje się poza obszarami, które w pierwszej kolejności podlegają uwzględnieniu przy wyznaczaniu stref mieszkaniowych;
4. została objęta skutkami zastosowania art. 13d ust. 3 ustawy, wobec przekroczenia przez chłonność terenów na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1 poziomu 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

W konsekwencji brak objęcia działki strefą mieszkaniową stanowi rezultat zastosowania ustawowych zasad sporządzania planu ogólnego, a nie indywidualnego, arbitralnego rozstrzygnięcia organu wobec właściciela nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, skarga jako niezasadna powinna zostać **oddalona w całości**.

W załączeniu:

- skarga (...) * z dnia 25 sierpnia 2026 r. wraz z załącznikami;
- uchwała Rady Gminy Chrzastowice nr XXV.208.2026 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 22 lipca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Chrzastowice;
- dokumentacja prac planistycznych.

(...)* - treść uchwały zawiera dane podlegające ochronie ze względu na prywatność wymienionych w uchwale osób fizycznych posiadających status skarżącego, reprezentanta skarżącego lub innych podmiotów. Dane podlegające ochronie są wyłączone z obowiązku publikacji zgodnie z art. 5 w związku z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. Nr 112, poz. 1198 ze zm.). Włączeń oznaczonych (...) * dokonała St. Inspektor Dominika Werner