



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 lipca 2015 r.

Poz. 3276

WYROK NR II SA/WR 697/14 WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO WE WROCŁAWIU

z dnia 10 lutego 2015 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący:

Sędzia NSA Andrzej Wawrzyniak (spr.)

Sędziowie:

Sędzia WSA Olga Białek

Sędzia WSA Mieczysław Górkiwicz

Protokolant:

Starszy asystent sędziego Katarzyna Grott

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 10 lutego 2015 r.

sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego

na uchwałę Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 15 maja 2014 r. nr XLVIII/381/2014

w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Mrowiny, gmina Żarów

- I. stwierdza nieważność § 1 ust. 2 we fragmencie: „(...), 1B (...)”, § 2 ust. 1 pkt 2 oraz załącznika nr 1 w części – arkusz 1B zaskarżonej uchwały;**
- II. orzeka, że zaskarżona uchwała nie podlega wykonaniu w zakresie wskazanym w punkcie I sentencji niniejszego wyroku;**
- III. zasądza od Gminy Żarów na rzecz strony skarżącej kwotę 240,00 zł (słownie: dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu poniesionych kosztów postępowania sądowego.**

Uzasadnienie

Wojewoda Dolnośląski, działając na podstawie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) i art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.jedn. Dz. U. z 2012, poz. 270 z późn. zm.), złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę na uchwałę Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 15 maja 2014 r. nr XLVIII/381/2014 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Mrowiny, gmina Żarów, zaskarżając jej § 1 ust. 2 we fragmencie: „(...) 1B (...)”, § 2 ust. 1 pkt 2 oraz załącznik nr 1 do tej uchwały w części – arkusz 1B, wnosząc o stwierdzenie nieważności uchwały w zaskarżonym zakresie i zasądzenie kosztów postępowania stosownie do norm przepisanych.

Organ nadzoru zarzucił podjęcie kwestionowanych postanowień uchwały z naruszeniem prawa, to jest art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.). Motywując zasadność złożonej skargi Wojewoda wskazał, że w dniu 15 maja 2014 r. Rada Miejska w Żarowie podjęła uchwałę nr XLVIII/381/2014 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Mrowiny, gmina Żarów.

Organ nadzoru zaznaczył, że ze względu na upływ trzydziestodniowego terminu na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego wniósł skargę na kwestionowaną uchwałę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu.

Uzasadniając skargę Wojewoda podniósł, że ustalenia uchwały dotyczą terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN (arkusz 1A) oraz Rp (arkusz 1B). W opinii organu nadzoru, w zakresie, w jakim uchwała dotyczy obszaru oznaczonego symbolem Rp, wymaga stwierdzenia nieważności, bowiem w tym zakresie naruszono ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żarów na płaszczyźnie przeznaczenia terenu. Stwierdzając rozbieżności między postanowieniami studium i ustaleniami planu, organ nadzoru wywiódł, że uchwała w zaskarżonym zakresie została podjęta z naruszeniem art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 w związku z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż godzi ona w zasadę nienaruszalności ustaleń studium przez uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Wojewoda wskazał, że w § 2 ust. 1 pkt 1 uchwały określone zostało przeznaczenie i zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolem Rp, zilustrowanych na rysunku w arkuszu 1B. W uchwale zdecydowano, że obszar ten zostanie przeznaczony na teren użytków rolnych z zastrzeżonym zakazem zabudowy. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – przyjętym uchwałą nr XXXIX/301/2013 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 sierpnia 2013 r. – teren ten oznaczono symbolem M (zabudowa mieszkaniowa). W tekście studium przeznaczenie to scharakteryzowano jako zabudowę mieszkaniową, w granicach której możliwym jest lokalizowanie usług w formie obiektów wbudowanych lub wolnostojących. Ponadto przeznaczenie terenu M wynika również z wyrysu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żarów umieszczonego w arkuszu 1B. Tym samym pojawiła się rozbieżność pomiędzy postanowieniami studium i unormowaniami zaskarżonej uchwały.

Organ nadzoru oświadczył, że respektując samodzielność Gminy Żarów wystąpił z wnioskiem o wyjaśnienie powyższej rozbieżności. W odpowiedzi Burmistrz Żarowa podał, że teren oznaczony w uchwale jako Rp położony jest na obszarze gruntów chronionych, w odniesieniu do których wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c) ustawy. W trakcie opracowania planu miejscowego odstąpiono od realizacji projektowanej inwestycji i tym samym bezzasadne stało się występowanie o zgodę na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze. Burmistrz podkreślił, że studium nie określa ram czasowych realizacji zawartych w nim kierunków zagospodarowania przestrzennego, a pozostawienie istniejącego zapisu umożliwi w przyszłości zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami studium.

Zdaniem Wojewody, trudno zaaprobować przedstawione wyjaśnienia w kontekście roli, jaką pełni studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Organ nadzoru stwierdził, że Burmistrz Żarowa pośrednio przyznał, że pomiędzy uchwałą a studium pojawiła się rozbieżność, którą należy zakwalifikować jako naruszenie ustaleń studium. Zaznaczył, że obszar oznaczony w uchwale jako Rp, którego przeznaczenie ustalono na tereny użytków rolnych z zastrzeżeniem zakazu zabudowy, w studium ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej (symbol M).

Wskazując, że zasada nienaruszalności ustaleń studium wynika z art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz że zasadniczą kwestią przy uchwalaniu planu jest związanie ustaleniami studium organów gminy, Wojewoda podkreślił, że samozwiązanie rady gminy tre-

ścią studium może ulegać stosownym zmianom, ale jedynie poprzez nowelizacje treści studium, umożliwiające realizację przedsięwzięć nieprzewidzianych w dotychczasowym jego brzmieniu, przy zachowaniu trybu, jaki przewidział ustawodawca do podjęcia takiej uchwały przez organ stanowiący gminy. W przypadku, gdy organy gminy uznają za zasadne czy niezbędne ustalenie sposobu zagospodarowania terenu pozostającego w sprzeczności z treścią obowiązującego studium, ustalenie to może nastąpić po uprzednim dokonaniu zmiany we właściwym fragmencie studium.

Na poparcie swoich wywodów organ nadzoru powołał się na literaturę prawniczą (T. Bąkowski, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, Zakamycze, 2004) i orzecznictwo sądowoadministracyjne (sprawa II SA/Wr 61/11).

Reasumując Wojewoda stwierdził, że jeśli organy Gminy Żarów chciały uwzględnić sytuację, że w czasie między uchwaleniem studium a uchwaleniem planu miejscowego zaszyły pewne okoliczności – odstąpiono od realizacji projektowanej inwestycji – które rzutują na postanowienia studium i w dalszej kolejności na unormowania miejscowych planów, to powinny w pierwszej kolejności dokonać zmiany studium aby dostosować je do rzeczywistej funkcji pewnych terenów. W konsekwencji powoływanie się na istniejący stan faktyczny, odmienny niż kształtowany w studium, nie może uzasadniać przyjęcia stanowiska, że plan został podjęty zgodnie z zasadami jego uchwalania.

Odnosząc się do zakresu zaskarżenia, to jest § 1 ust. 2 we fragmencie: „(...), 1B (...)”, § 2 ust. 1 pkt 2 oraz załącznik nr 1 w części – arkusz 1B przedmiotowej uchwały, organ nadzoru podał, że przywołane unormowania dotyczą części miejscowego planu, który dotknięty jest wadą polegającą na naruszeniu postanowień studium. Postanowienia te odnoszą się do terenu oznaczonego symbolem Rp. Stwierdzenie nieważności w powyższym zakresie doprowadzi do stanu, w którym z obrotu prawnego zostaną wyeliminowane postanowienia naruszające obowiązujący porządek prawny.

W odpowiedzi na skargę strona przeciwna wniosła o jej oddalenie. Stwierdzając, że uchwała została podjęta zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, strona podała, iż ze względu na położenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Rp (arkusz 1B) na obszarze gruntów chronionych wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia terenu na cele nierolnicze, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie opracowania planu odstąpiono od realizacji projektowanej inwestycji i tym samym bezzasadne stało się występowanie o zgodę na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze. Mając na uwadze, że pojęcie „stwierdzenia nie naruszenia przez plan ustaleń studium” jest pojęciem niedookreślonym przez ustawodawcę, a studium jako akt wewnętrzny będący wyrazem całościowej polityki przestrzennej gminy, z racji swojej funkcji stwarza normy planowania pozwalające na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych, Rada Miejska w Żarowie przed podjęciem skarżonej uchwały uznała, że „przedłożony do uchwalenia plan miejscowy odpowiada zasadom i politykom sformułowanym w studium, a tym samym w sposób oczywisty nie narusza ustaleń studium bowiem obszar oznaczony w Uchwale jako Rp pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu i w każdej chwili gdy zajdzie taka potrzeba może być zmieniony (dostosowany do zapisów w studium)”. Zdaniem Gminy, „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie określa ram czasowych realizacji zawartych w nim kierunków zagospodarowania przestrzennego. Pozostawienie istniejącego zapisu umożliwi w przyszłości zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami Studium”. Wskazując na powyższe wniesiono o uznanie skargi za bezzasadną i jej oddalenie.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:

Wyjaśniając przesłanki podjętego rozstrzygnięcia na wstępie należy podkreślić, że zgodnie z art. 1 § 1 i 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. – Prawo o ustroju sądów administracyjnych (t.jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 1647), sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości m.in. poprzez kontrolę działalności administracji publicznej pod względem zgodności z prawem (jeżeli ustawy nie stanowią inaczej).

W granicach tak określonych kompetencji, Wojewódzki Sąd Administracyjny w toku podjętych czynności rozpoznawczych ocenia prawidłowość zastosowania w postępowaniu administracyjnym przepisów obowiązującego prawa materialnego i procesowego oraz trafność ich wykładni.

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 wyżej wskazane, 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 - t.jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 270 z późn. zm.).

Po myśli art. 147 § 1 powyższej ustawy, 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 szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności.

W rozpoznawanej sprawie ze względu na przedmiot zaskarżenia, którym jest uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Sąd uwzględnić musiał również regulację szczególną zawartą w art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), zwanej dalej „u.p.z.p.”, zgodnie z którą nieważność aktu powoduje również naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego lub istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Zauważyć przy tym trzeba, że zgodnie z przepisem art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. O nieważności uchwały lub zarządzenia w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia, w trybie określonym w art. 90. Z kolei przepis art. 93 ust. 1 powoływanej ustawy stanowi, że po upływie terminu wskazanego w art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym organ nadzoru nie może we własnym zakresie stwierdzić nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy. W tym przypadku organ nadzoru może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego.

Z takim właśnie przypadkiem mamy do czynienia w rozpatrywanej sprawie.

Wskazać nadto należy, że w stanowieniu aktów prawa miejscowego organy samorządu terytorialnego związane są ramami stworzonymi przez ustawy. Akty powyższe są aktami o charakterze podstawowym, a zatem są stanowione na podstawie upoważnień ustawowych i nie mogą wykraczać poza jakiegokolwiek unormowania ustawowe, czynić wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. W doktrynie występuje przekonanie, że prawo miejscowe ma charakter wyłącznie wykonawczy w stosunku do ustaw. W Konstytucji RP próżno bowiem szukać delegacji prawotwórczych dla organów samorządowych. Trafna więc jest teza, że samorząd terytorialny nie posiada pozycji autonomicznej, lecz jest jedynie formą zdecentralizowanej administracji (por. W. Kisiel, Ustrój samorządu terytorialnego w Polsce, Warszawa 2003, s. 84). Decentralizacja procesu tworzenia przepisów wykonawczych do ustaw, w postaci prawa miejscowego, zakłada co prawda zróżnicowanie ich treści, ale to zróżnicowanie może sięgnąć do granic wyznaczonych przez prawo (por. D. Dąbek, Prawo miejscowe, Warszawa 2007, s. 259).

W niniejszej sprawie Wojewoda Dolnośląski wniósł o stwierdzenie nieważności § 1 ust. 2 we fragmencie: „(...) 1B (...)”, § 2 ust. 1 pkt 2 oraz załącznika nr 1 w części – arkusz 1B uchwały Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 15 maja 2014 r. nr XLVIII/381/2014 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Mrowiny, gmina Żarów. W opinii organu nadzoru, kwestionowane unormowania zaskarżonej uchwały naruszają art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 w związku z art. 28 ust. 1 u.p.z.p.

Przepis art. 9 ust. 4 u.p.z.p. stanowi, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

W myśl art. 15 ust. 1 u.p.z.p., wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 u.p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Unormowanie zawarte w § 1 ust. 2 uchwały Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 15 maja 2014 r. nr XLVIII/381/2014 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Mrowiny, gmina Żarów, ma brzmienie: „Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1000, przedstawiony na arkuszach: 1A, 1B. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą”.

Stosownie do § 2 ust. 1 pkt 2 zaskarżonej uchwały, „Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia: 1.Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1) Arkusz 1Aa) A.1.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:(...) 2) Arkusz 1B a) B.1.R p – teren użytków rolnych, zakaz zabudowy”.

Ustalenia omawianej uchwały dotyczą zatem terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN (arkusz 1A) oraz Rp (arkusz 1B), przy czym symbolem Rp objęto teren użytków rolnych, z zakazem jego zabudowy.

Powyższy teren objęty przedmiotowym planem miejscowym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – przyjętym uchwałą nr XXXIX/301/2013 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 sierpnia 2013 r. – oznaczono symbolem M (zabudowa mieszkaniowa). W tekście studium przeznaczenie to scharakteryzowano jako zabudowę mieszkaniową, w granicach której możliwym jest lokalizowanie usług w formie obiektów wbudowanych lub wolno stojących. Przeznaczenie omawianego terenu M wynika również z załącznika graficznego do uchwały nr XXXIX/301/2013 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 sierpnia 2013 r.

Mając na względzie treść przytoczonych unormowań ustawowych oraz regulacji zawartych w zaskarżonej uchwale podzielić należy stanowisko Wojewody Dolnośląskiego, że § 1 ust. 2 we fragmencie: „(...), 1B (...)”, § 2 ust. 1 pkt 2 oraz załącznik nr 1 w części – arkusz 1B zaskarżonej uchwały, podjęte zostały z naruszeniem art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 w związku z art. 28 ust. 1 u.p.z.p.

Jak trafnie podkreślił organ nadzoru, zasadniczą kwestią przy uchwalaniu planu jest związanie organu stanowiącego gminy ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Związanie rady gminy treścią studium może ulegać stosownym zmianom, ale jedynie poprzez nowelizacje treści studium, umożliwiające realizację przedsięwzięć nieprzewidzianych w dotychczasowym jego brzmieniu, przy zachowaniu trybu, jaki przewidział ustawodawca do podjęcia takiej uchwały przez organ stanowiący gminy. W przypadku, gdy organy gminy uznają za zasadne czy niezbędne ustalenie sposobu zagospodarowania terenu pozostającego w sprzeczności z treścią obowiązującego studium, ustalenie to może nastąpić po uprzednim dokonaniu zmiany we właściwym fragmencie studium.

Zauważyć przy tym wypada, że w rozpatrywanej sprawie w istocie jest poza sporem, że ustalone w miejscowym planie przeznaczenie terenu Rp odbiega od przewidzianego dla tego terenu w studium przeznaczenia M. Gmina stwierdza bowiem, że „obszar oznaczony w Uchwale jako Rp pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu i w każdej chwili gdy zajdzie taka potrzeba może być zmieniony (dostosowany do zapisów w studium)”. Skoro więc „gdy zajdzie taka potrzeba” obszar ten może być „dostosowany do zapisów w studium”, to znaczy, że strona przeciwna przyznaje, iż obecnie obszar ten nie jest „dostosowany do zapisów w studium”, czyli jego przeznaczenie ustalone w zaskarżonym planie miejscowym odbiega od przeznaczenia przewidzianego dla tego terenu w studium.

Nie kwestionując stanowiska organu gminy, że studium nie określa ram czasowych realizacji zawartych w nim kierunków zagospodarowania przestrzennego, podkreślić należy, że jeżeli w okresie obowiązywania danego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, to plan ten musi być zgodny z zapisami studium (art. 15 ust. 1 u.p.z.p.) i nie może naruszać jego ustaleń (art. 20 ust. 1 u.p.z.p.), gdyż ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 u.p.z.p.).

Powyższe stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego (art. 28 ust. 1 u.p.z.p.).

W tym stanie rzeczy prawidłowe jest stanowisko organu nadzoru, że § 1 ust. 2 we fragmencie: „(...), 1B (...)”, § 2 ust. 1 pkt 2 oraz załącznik nr 1 w części – arkusz 1B zaskarżonej uchwały naruszają art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 w związku z art. 28 ust. 1 u.p.z.p.

W tej sytuacji, w zakresie, w jakim zaskarżona uchwała dotyczy obszaru oznaczonego symbolem Rp, konieczne było stwierdzenie jej nieważności, bowiem w tym zakresie naruszono ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żarów na płaszczyźnie przeznaczenia terenu.

Mając powyższe na względzie, stosownie do art. 147 § 1, art. 152 i art. 200 ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, orzeczono jak w sentencji wyroku.