

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu analizował ostatnio następujące zagadnienie: na ile ściśle wskaźnik, np. intensywności zabudowy, określony w studium uwarunkowań musi zostać powielony w planie miejscowym? Otóż nie do końca ściśle, eufemistycznie rzecz ujmując.

Jak podkreślił Sąd, w rozpoznawanej sprawie nie sposób było odmówić słuszności zarzutom Skarżącego, który wywodził, że z jednej strony postanowienie uchwały umożliwia stosunkowo szerokie przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 15P, a z drugiej strony wprowadza wskaźnik intensywności zabudowy obligujący inwestora do zabudowy działki w 100% jej powierzchni w przypadku zabudowy parterowej, charakterystycznej dla handlu hurtowego i centrów logistycznych (hale). To z kolei może wykluczać dochowanie wynikających z tej samej uchwały wymogów w zakresie utrzymania powierzchni biologicznie czynnej (10%) i wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy (0,9). Przywołanie w tej mierze przez organ postanowień Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy jako bezwzględnie wiążących nie mogło być według Wojewódzkiego Sądu uznane za uprawnione.

WSA przypomniał, iż w piśmiennictwie przyjmuje się, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem wyrażającym lokalną politykę przyjętą przez gminę w odniesieniu do przestrzeni. Studium jest aktem polityki wewnętrznej gminy, w którym z jednej strony określa się uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy (m.in. geograficzne, demograficzne, przyrodnicze, ekonomiczne), a z drugiej strony określa długofalową politykę przestrzenną gminy. W studium wyraża się ogólne wytyczne założeń polityki przestrzennej gminy. Studium pełni też funkcję koordynującą ustalenia przyszłych planów miejscowych. Postanowienia studium dotyczące zagospodarowania terenów gminy powinny wyznaczać konkretne dyrektywy na przyszłość, jednakże nie mogą regulować kwestii szczegółowych, zastrzeżonych przez ustawodawcę dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 27 czerwca 2019 r., II SA/Op 165/19*

Źródło: [CBOSA](#)