



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia wtorek, 14 września 2021 r.

Poz. 3115

Elektronicznie podpisany przez:

Marcin Jacek Zaborniak

Data: 14.09.2021 13:15:42



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II. 4131.2.209.2021 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 8 września 2021 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372), art. 15 ust. 2 pkt 1, art. art. 17 pkt 6 lit. c, art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r. poz. 1325).

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

§ 12 pkt 2 lit. e i f uchwały Rady Gminy Lubaczów Nr XXXIII/333/2021 z dnia 28 lipca 2021r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Opaka 2018”

Uzasadnienie

W dniu 28 lipca 2021r. Rada Gminy Lubaczów podjęła uchwałę Nr XXXIII/333/2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Opaka 2018”. W podstawie prawnej uchwały powołano art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741ze zm.).

Uchwałę doręczano Wojewodzie w dniu 11 sierpnia 2021r. W toku badania ww. uchwały organ nadzoru stwierdził, że narusza ona w sposób istotny zasady i tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w części dotyczącej ustaleń zawartych w § 12 pkt 2 lit. e i f. W związku z tym pismem z dnia 23 sierpnia 2021r. organ wszczął postępowanie nadzorcze.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że ocena legalności uchwały Rady Gminy Lubaczów w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Opaka 2018” winna być dokonana z uwzględnieniem regulacji art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) zwanej dalej „ustawą”, który jako przepis szczególnie w stosunku do art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym określa przesłanki nieważności uchwały podjętej w tym przedmiocie w zakresie węższym niż w przypadku stwierdzenia nieważności uchwał na podstawie art. 91 ust. 1 i ust. 4. Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Z treści tej regulacji jednoznacznie wynika, że ustawodawca rozróżnia pojęcie „zasad sporządzania planu” oraz pojęcie „trybu sporządzania planu”. Tryb sporządzania planu odnosi się niewątpliwie do sekwencji czynności podejmowanych przez organy w celu doprowadzenia do uchwalenia planu miejscowego (art. 15 i art. 17 ustawy). Natomiast zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, a więc zawartości tego aktu (część tekstowa i graficzna, inne załączniki), zamieszczonych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. Nadto, ustawodawca wprowadził przesłankę istotności naruszenia zarówno co do naruszenia zasad, jak i trybu sporządzania planu miejscowego. Tym samym, nie każde naruszenie przepisów w powyższym zakresie będzie skutkowało nieważnością aktu planistycznego, lecz tylko takie, które ma charakter istotny.

W myśl art. 4 ust. 1 ustawy ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z kolei zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Zdaniem organu nadzoru ustalone formy zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w § 12 pkt 2 lit. e i f uchwały w postaci dojazdów i miejsc postojowych dopuszczone w terenach gruntów rolnych są sprzeczne z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, gdyż nie stanowią rolnego wykorzystania terenu. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326). W tym miejscu wymaga zaznaczenia, że brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne skutkuje istotnym naruszeniem trybu sporządzania planu miejscowego poprzez pominięcie wymienionych na wstępie czynności wynikających z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy, a jednocześnie naruszeniem przepisów art. 7 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych w związku z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy.

W piśmie z dnia 25 sierpnia 2021r. znak: IKR.6721.1.2018 Wójt Gminy Lubaczów wyjaśnił, że dopuszczone w § 12 pkt lit. e i f przedmiotowej uchwały w terenach gruntów rolnych dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe stanowią urządzenia mające służyć wyłącznie ustalonemu rolniczemu przeznaczeniu terenu, tj. zabudowie zagrodowej, a więc budynkom i budowlom służącym produkcji rolniczej. Ponadto, w jego ocenie dojazdy w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i służące tej zabudowie spełniają definicje dróg dojazdowych do gruntów rolnych w myśl art. 2 ust. 1 pkt 3 i pkt 10 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Jednakże, w ocenie organu nadzoru wyszczególnienie ww. dojazdów i miejsc postojowych jako dopuszczenia w pkt 2 § 12 uchwały, jednoznacznie wskazuje, że stanowią one odmienny od rolniczego sposób zagospodarowania przedmiotowego terenu. Tym samym tut. organ uznał, iż wyjaśnienia te nie zasługują na uwzględnienie.

Z kolei ustalenie określone w § 11 pkt 6 uchwały dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych jako 700 m² oraz ustalenie odnośnie minimalnej powierzchni działki uzyskanej w wyniku procedury scalenia i podziału nieruchomości zawarte w § 22 pkt 1 jako 1000 m² organ nadzoru uznał za niespójne, mogące budzić trudności na etapie stosowania ustaleń przedmiotowego planu. Albowiem podział nieruchomości na podstawie ustaleń planu nie wyklucza możliwości późniejszego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, w związku z czym działka wydzielona na podstawie ustalonych w § 11 pkt 6 uchwały zasad podziału nie będzie spełniała minimalnego wymogu działki w procesie przeprowadzanej procedury scalenia i podziału nieruchomości. Przy czym, biorąc pod uwagę wyjaśnienia Wójta Gminy w tym zakresie organ zakwalifikował przedmiotowe naruszenie jako nieistotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego (art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy). Wprawdzie dla tak przyjętej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, procedura scalenia i podziału nieruchomości nie będzie możliwa do przeprowadzenia, jednakże możliwym jest wydzielenie działki budowlanej na podstawie ustaleń planu miejscowego zawartych w § 11 pkt 6 uchwały.

Ponadto nieprawidłowe, stanowiące naruszenie zasad sporządzania planu (nieistotne) są ustalenia zawarte w § 7 uchwały, gdyż ustalono w nim kwalifikację terenów oznaczonych symbolem MN/U do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a terenów oznaczonych symbolem RM jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową. Tymczasem zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisu 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2020r. poz. 1219 ze zm.) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu, natomiast (w ustaleniach planu i przeznaczeniu terenu) uwzględnia się wskazane w ustawie tereny faktycznie zagospodarowane, dla których określono w przepisach prawa maksymalny poziom hałasu.

W dalszej kolejności podnosi się, że analizowana uchwała zawiera również inne nieistotne naruszenia prawa. Dotyczy to w szczególności:

- 1) zapisów planu określonych w § 5 ust. 1 uchwały dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w zakresie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków, ponieważ nie wiadomo jakich budynków dotyczą skoro teren na dzień uchwalenia planu jest niezabudowany; są one niezrozumiałe i mogą budzić wątpliwości interpretacyjne,

- 2) zakazu zabudowy ustalonego w: § 13 pkt 2 dla terenów zieleni urządzonej, w § 14 pkt 2 dla terenów zieleni nieurządzonej oraz w § 15 uchwały dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, który jest niewłaściwy i zbędny, gdyż przedmiotowy zakaz wynika wprost z ustalonego przeznaczenia tych terenów,
- 3) zapisów § 21 uchwały, które są niewłaściwe, zbędne i stanowią powtórzenie treści przepisu art. 35 ustawy,
- 4) załącznika nr 1 do uchwały, w którym nie zostały zastosowane podstawowe barwne oznaczenia graficzne zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587),
- 5) dokumentacji prac planistycznych w zakresie przedłożonej prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych, które to dokumenty nie odpowiadają w swej treści ustaleniom przedmiotowego planu miejscowego.

Jednocześnie nadmienia się, iż organ nadzoru nie uwzględnił wyjaśnień Wójta Gminy przedstawionych w pkt 3 - 7 pisma z dnia 25 sierpnia 2021r.

Mając powyższe na uwadze, należy uznać, że Rada Gminy Lubaczów, podejmując uchwałę Nr XXXIII/333/2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Opaka 2018” nie wykonała nałożonych na nią obowiązków ustawowych w zakresie zasad i procedury sporządzenia planu, co stanowi istotne naruszenie obowiązujących przepisów prawa, a to w szczególności art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 7 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Naruszenia te w oparciu o przepis art. 28 ust. 1 ustawy skutkują stwierdzeniem jej nieważności w części dotyczącej zapisów § 12 pkt 2 lit. e i f.

Z tych powodów stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały w części określonej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, ul. Kraszewskiego 4A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Małgorzata Wąsacz
Zastępca Dyrektora Wydziału Prawnego i Nadzoru