



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 21 marca 2024 r.

Poz. 813

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.VII.743.90.2023.AB WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 17 listopada 2023 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 28 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 997 ze zm.) **stwierdzam nieważność uchwały nr XLVII/420/2023 Rady Gminy Lubsza z 21 września 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Lubsza.**

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 21 września 2023 r. Rada Gminy Lubsza podjęła uchwałę nr XLVII/420/2023 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Lubsza.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Lubsza przedstawił Wojewodzie Opolskiemu 20 października 2023 r. przedmiotową uchwałę wraz z dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa.

Sporządzenie przedmiotowej uchwały zostało poprzedzone uchwałą nr LI/366/2014 Rady Gminy Lubsza z 21 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Lubsza. Zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie tej ustawy, (t.j. przed 25 września 2023 r.) stosuje się przepisy dotychczasowe. Data podjęcia uchwały inicjującej prace planistyczne przesądza również o zastosowaniu wobec kontrolowanej uchwały przepisów 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) – zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia 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 ze zm.).

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru pismem z 15 listopada 2023 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), w związku z art. 91 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym, zawiadomił Przewodniczącego Rady Gminy Lubsza o wszczęciu postępowania nadzorczego.

Analiza przedłożonej uchwały oraz dokumentacji prac planistycznych, a także wyjaśnień Przewodniczącego Rady Gminy (pismo z 16 listopada 2023 r.) wykazała naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 i 10 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz § 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- zawarcie w uchwale zapisów dopuszczających na terenie przeznaczonym pod zainwestowanie realizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m (§ 9 ust. 1 pkt 2),

- brak określenia na rysunku planu systemu komunikacyjnego, który zapewniłby dostęp do drogi wewnętrznej lub publicznej każdej działki budowlanej wydzielonej w granicach terenu MN o przeznaczeniu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy w układzie szeregowym.

Ustaleniami kontrolowanej uchwały objęto teren gruntów rolnych o powierzchni około 3,5 ha (35 000 m²). Obszar ten przylega od strony północno-wschodniej do drogi publicznej – ul. Ogrodowej w Lubszy. Długość granicy z drogą publiczną wynosi około 110 m. Poza tą jedną granicą z drogą publiczną, teren MN graniczy wyłącznie z gruntami rolnymi. Najdłuższa granica terenu MN z gruntami rolnymi posiada ponad 450 m długości i zorientowana jest prostopadle do osi ulicy Ogrodowej.

Stawiając powyższe zarzuty naruszenia prawa organ nadzoru przeanalizował zapisy uchwały, które decydują o ilości, wielkości i konfiguracji przyszłych działek budowlanych. § 10 uchwały ustala następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - 900 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 800 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- b) szerokość frontu działek co najmniej:
 - 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale 80 do 90.

Proste obliczenia matematyczne dają wyobrażenie, jaka ilość przyszłych działek budowlanych na terenie MN będzie wymagała zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Na terenie o powierzchni 35 000 m² może zostać wydzielonych teoretycznie około 38 działek budowlanych zgodnie z przywołanymi zasadami scalania i podziału nieruchomości. Tylko kilka z nich (nie więcej niż pięć w zabudowie wolnostojącej) posiadać będzie bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Ogrodowej. Pozostałe potencjalne działki budowlane, ze względu na kształt terenu MN, którego najdłuższa granica wynosi aż 450 m, nie będą posiadać żadnego dostępu pośredniego (poprzez drogę wewnętrzną) ani bezpośredniego do drogi publicznej. Dla rozwiązania problemów komunikacyjnych obszaru planu nie jest jednak możliwe zastosowanie dopuszczenia zawartego w § 9 ust. 1 pkt 2 o możliwości realizacji na terenach zainwestowanych (w przypadku kontrolowanej uchwały jest to wyłącznie teren MN) dróg wewnętrznych o zadanej szerokości. Dopuszczenie takie narusza art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakłada obowiązek określenia w planie miejscowym przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu. Doprecyzowując ten obowiązek rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 4 pkt 1 wskazuje, że ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenia przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia określającym barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować w projekcie rysunku planu miejscowego tereny dróg, w zależności od ich prawnego charakteru, winny zostać oznaczone na rysunku planu kolorem jasnoszarym i symbolem KDW (drogi wewnętrzne) albo kolorem białym i symbolem KD jako drogi publiczne. Ujęcie terenów dróg wewnętrznych w katalogu barwnych oznaczeń graficznych przeznaczenia terenów jest wystarczające do stwierdzenia, że stanowią one odrębną kategorię przeznaczenia wymagającą potraktowania zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy – czyli określenia na rysunku planu ich przebiegu za pomocą linii rozgraniczających z terenami o innym przeznaczeniu.

Konstrukcja kontrolowanej uchwały sędowuje jednak określenie przeznaczenia obszaru planu jako terenu dróg wewnętrznych na inne podmioty uczestniczące w procesie inwestycyjnym na dalszych jego etapach, co jest niedopuszczalnym naruszeniem kompetencji rady gminy. Stwierdzone zaniechanie Rady Gminy Lubsza w ukształtowaniu dla obszaru planu systemu komunikacji i jego powiązania z zewnętrznym systemem komunikacyjnym uznać należy za istotne naruszenie zasad sporządzania planu, bo pozbawia go jednego z obowiązkowych elementów i uniemożliwia wykorzystanie i zagospodarowanie obszaru planu zgodnie z ustalonym w nim przeznaczeniem. Jak uzasadniono powyżej, zaniechania Rady Gminy nie można zastąpić określeniem przez inne podmioty przebiegu dróg wewnętrznych w oparciu o § 9 ust. 1 pkt 2 uchwały. Ponieważ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to jedyne przeznaczenie ustalone kontrolowaną uchwałą należało orzec o stwierdzeniu nieważności tej uchwały w całości.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak na wstępie.

POUCZENIE

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego.

z up. Wojewody Opolskiego
Dyrektor
Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości

Małgorzata Kaluża-Swoboda