



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 21 marca 2024 r.

Poz. 816

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.VII.743.124.2023.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 częściową nieważność uchwały nr XLVII/422/2023 Rady Gminy Lubsza z 21 września 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubsza, obręb Mąkoszyce** w zakresie terenu określonego na załączniku graficznym do uchwały nr 2 symbolem MN-U i odpowiadających ustaleń w treści uchwały.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 21 września 2023 r. Rada Gminy Lubsza podjęła uchwałę nr XLVII/422/2023 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubsza, obręb Mąkoszyce.

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 XXXIII/254/2017 Gminy Lubsza z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubsza, obręb Mąkoszyce, zmienioną uchwałami IX/59/2019 z 30 maja 2019 r. oraz nr XX/178/2020 z 29 października 2020 r. 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 2023 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 naruszenia art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w związku z art. 7 ust. 2 pkt 1 i ust. 2a ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.) z powodu przeznaczenia na cele i nierolne i nieleśne gruntów rolnych klasy III bez uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

W granicach obszaru objętego planem, określonego na załączniku nr 2 do kontrolowanej uchwały, część terenu oznaczonego symbolem MN-U zlokalizowana została na gruncie rolnym stanowiącym użytek rolny klasy RIII i ŁIII. Zgodnie z § 11 pkt 1 lit. a i b uchwały, dla terenu oznaczonego symbolem MN-U ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy w układzie szeregowym oraz tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego. Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi – zgodnie z art. 7 ust. pkt 1 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, albo łącznego spełnienia przesłanek wyrażonych w art. 7 ust. 2a tej ustawy w jego dotychczasowym brzmieniu (zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw). Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
- 2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.);
- 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023, poz. 645 ze zm.);
- 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (wydawana w formie decyzji administracyjnej) na cele nierolnicze i nieleśne winna stanowić część dokumentacji prac planistycznych przedkładanej organowi nadzoru – zgodnie z § 12 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2023 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeśli zgoda taka nie była wymagana w analizowanej sprawie ze względu na zaistnienie przesłanek z art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – to stosowna analiza potwierdzająca, że dla obszaru planu znajduje zastosowanie ten przepis, powinna stanowić element uzasadnienia sporządzanego przez wójta wraz z projektem uchwały. W przedmiotowej sprawie żaden z tych obowiązków nie został wypełniony przez organ sporządzający projekt planu. Dopiero na etapie postępowania nadzorczego gmina przystąpiła do uzasadnienia przeznaczenia chronionych użytków rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W piśmie z 16 listopada 2023 r. Przewodniczący Rady Gminy Lubsza wyjaśnia: „Teren MN-U w naszej ocenie spełnia kryteria zastosowania w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych art. 7 ust. 2a, tj. połowa gruntów zawiera się w obszarze zwartej zabudowy, położone są w odległości nie większej niż 50 m od granic najbliższej działki budowlanej, położone są w odległości nie większej niż 50 m od granic najbliższej drogi publicznej a ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha”

Dokonują konfrontacji złożonych wyjaśnień z brzmieniem przepisu art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, po dokonaniu analizy obszaru planu i jego sąsiedztwa, tutejszy organ nadzoru zauważa:

Grunty klas chronionych stanowiące część działki nr 259/4 w Mąkoszycach, położone są w odległości mniejszej niż 50 m od najbliższej działki budowlanej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. zabudowanej działki gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Działką taką jest np. działka nr 271/6, której granice przebiegają w odległości około 38 metrów od granic użytku rolnego klasy III wchodzącego w skład działki nr 259/4. Warunek określony w art. 7 ust. 2a pkt 2 należy uznać za spełniony.

Za spełniony należy uznać również warunek wielkości powierzchni gruntu chronionego, która nie przekracza 0,5 ha.

Grunty chronione położone są jednak w odległości większej niż 50 m od drogi publicznej. W najbliższym sąsiedztwie drogą taką jest ul. Kolejowa w Mąkoszycach odległa od granic gruntów chronionych o 90 m i 70 m (w odniesieniu do różnych granic tych gruntów). Warunek, o którym mowa w punkcie 3 art. 7 ust. 2a nie jest zatem spełniony.

Ostatni warunek wymagający przeanalizowania, określony w punkcie 1 art. 7 ust. 2a, odnosi się do pojęć „zwartej zabudowy” i „obszaru zwartej zabudowy”. Oba definiuje ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

- przez zwartą zabudowę należy rozumieć zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m,
- przez obszar zwartej zabudowy należy rozumieć obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m.

Najbliższy obszar zwartej zabudowy położony jest w odległości około 100 m od granic gruntów chronionych przeznaczonych kontrolowaną uchwałą na cele nierolne i nieleśne, a tworzą go budynki zlokalizowane na działkach nr: 151, 203/14, 203/12, 203/9 i 203/6 w Mąkoszycach. Tym samym nie zostaje spełniony warunek, aby co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu chronionego zawierała się w obszarze zwartej zabudowy.

Reasumując- grunty chronione objęte ustaleniami planu jako teren o symbolu MN-U nie posiadają zgody na przeznaczenie na cele nierolne i nieleśne, nie można również zastosować wobec nich odstępstwa od uzyskania takiej zgody, gdyż nie spełniają dwóch z czterech ustawowych warunków, które spełnić powinny równocześnie.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak na wstępie – o wyeliminowaniu z obrotu prawnego ustaleń planu dla całego terenu MN-U, gdyż dotknięte wadą prawną grunty chronione stanowią jego przeważającą część.

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