



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 19 listopada 2021 r.

Poz. 4810



Wojewoda Lubelski

### ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR IF-II.4131.22.2021 WOJEWODY LUBELSKIEGO

z dnia 29 października 2021 r.

**stwierdzające nieważność uchwały Nr XXXV/323/2021 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 24 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski - Obszar 6, 11, 13, 14, 18, 19, 20, 23, 25, 27, 30, 32, 35 wraz ze zmianą Uchwały Nr XXXI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. w części obejmującej § 1 ust. 2 pkt. 1, § 5 ust. 1 pkt. 5, § 21 pkt 1 lit. b w zakresie słów: „usługi, w tym z zakresu agroturystyki realizowane jako usługi wbudowane oraz usługi w samodzielnych budynkach”, § 22, oraz § 23 pkt. 3 Lp. 2, kolumna czwarta tabeli oraz załącznik graficzny Nr 1 do uchwały.**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXXV/323/2021 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 24 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski - Obszar 6, 11, 13, 14, 18, 19, 20, 23, 25, 27, 30, 32, 35 wraz ze zmianą Uchwały Nr XXXI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. w części obejmującej § 1 ust. 2 pkt. 1, § 5 ust. 1 pkt. 5, § 21 pkt 1 lit. b w zakresie słów: „usługi, w tym z zakresu agroturystyki realizowane jako usługi wbudowane oraz usługi w samodzielnych budynkach”, § 22, oraz § 23 pkt. 3 Lp. 2, kolumna czwarta tabeli oraz załącznik graficzny Nr 1 do uchwały.

#### **Uzasadnienie**

Uchwała Nr XXXV/323/2021 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 24 września 2021 r. została doręczona organowi nadzoru w dniu 1 października 2021 r.

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm. ) Rada Miejska w Piaskach uchwaliła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski.

W myśl art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy 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.

Natomiast art. 27 powyższej ustawy zmiana planu miejscowego następuje w takim samym trybie, w jakim jest on uchwalany.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

W ocenie organu nadzoru uchwała XXXV/323/2021 została podjęta z istotnym naruszeniem trybu i zasad sporządzania planu miejscowego.

Analiza orzecznictwa sądowo - administracyjnego wskazuje, iż pojęcie trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnosi się do sekwencji czynności, jakie podejmuje organ w celu doprowadzenia do uchwalenia planu miejscowego.

W ocenie organu nadzoru uchwała XXXV/323/2021 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 24 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski w sposób istotny narusza art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) poprzez brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych definiuje pojęcie grunty rolne, wskazuje klasy gruntów dla których uzyskanie zgody jest niezbędne oraz wskazuje organy właściwe do wyrażenia takiej zgody.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Z przepisu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy wynika, że przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III- wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

W art. 7 ust. 2 pkt 2 przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, natomiast zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 5 pozostałe grunty leśne- zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

W § 21 uchwały dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 11.RM w Obszarze Nr 11, 13.RM w Obszarze Nr 13, 14.RM w Obszarze Nr 14, 19.RM w Obszarze Nr 19, 25.RM w Obszarze Nr 25.RM, 27 RM w Obszarze Nr 27, 32.RM w Obszarze Nr 32 i 35. RM w Obszarze Nr 35 ustalono przeznaczenie terenów: „a) podstawowe: zabudowa zagrodowa b) dopuszczalne: usługi, w tym z zakresu agroturystyki realizowane jako usługi wbudowane oraz usługi w samodzielnych budynkach, urządzenia budowlane, budynki garażowe i gospodarcze, zieleń urządzona infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.”.

Badając legalność uchwały XXXV/323/2021 organ nadzoru zauważył, iż tereny o symbolu 11. RM, 13.RM, 14.RM, 25.RM, 27.RM, 32.RM, 35.RM obejmują grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej: 11.RM- R IIIa, 13.RM- część terenu należy do RIIb, 14.RM- RII oraz RIIIa, 25.RM-RII oraz RIIIa, 27.RM-RII, 32.RM-RIIIa, 35.RM-S. Powyższe informacje zawarte są na mapie ewidencyjnej na której sporządzono rysunek planu ( załącznik Nr 2, Nr 3, Nr 4, Nr 9, Nr 10, Nr 32, Nr 13).

Innymi słowy, na działkach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową - grunty rolne klasy I-III dopuszczono funkcję usługową, której ustalenie wymagało wcześniejszego uzyskania zgody, o której mowa w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W § 3.1 pkt. 9 uchwały Nr XXXV/323/2021 zawarto definicję zabudowy usługowej:- „należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na nieuciążliwą działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niepolegającą na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi z wyłączeniem działalności gospodarczej dopuszczalnej dla wybranych terenów w ustaleniach szczegółowych planu, która zgodnie z przepisami odrębnymi nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.”

Należy podkreślić, iż art. 4 pkt 6 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi, że przez przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne rozumie się ustalenie innego niż rolniczy lub

leśny sposób użytkowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposób użytkowania gruntów leśnych. Wobec powyższych przepisów przeznaczenie gruntów klas I - III na cele nierolnicze, do których niewątpliwie zaliczają się usługi, wymaga uzyskania ww. zgody.

Opisana powyżej sytuacja występuje również w § 22 uchwały Nr XXXV/323/2021 dla terenu zabudowy zagrodowej i usług oznaczonego symbolem 6.RM/U. Teren ten, położony jest na gruntach rolnych gleb klas I-III również nie posiada zgody o której mowa w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dokumentacji planistycznej załączono oświadczenie o braku potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski- Obszar 6, 11, 13, 14, 18, 19, 20, 23, 25, 27, 30, 32, 35 wraz ze zmianą uchwały Nr XXXI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. : „*W obszarach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski - Obszar 6, 11, 13, 14, 18, 19, 20, 23, 25, 27, 30, 32, 35 występują grunty rolne klasy RII, RIIIa, RIIIb, jednak z uwagi na to, że przeznaczone są pod tereny zabudowy zagrodowej, nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ( t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ). Zmiana uchwały Nr XXXI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. również nie wymagała takiej procedury.*”

W dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XXXI/221/2001 z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski ( Dz. Urz. Woj. Lubel. z dnia 6 marca 2002 r. Nr 15, poz. 441) – obszar 6, 11, 13, 14, 18, 19, 20, 23, 25, 27, 30 oraz częściowo 35 były terenami upraw polowych bez prawa zabudowy o symbolu RP, natomiast teren o symbolu 32 – obszarem zieleni izolacyjnej ZI oraz terenem zabudowy zagrodowej M4, a Obszar 35 w części terenem o symbolu 35.RM.

Reasumując obszary 6, 11, 13, 14, 18, 19, 20, 23, 25, 27, 30, 35 i częściowo 32 w dotychczas obowiązującym planie miejscowym były przeznaczone na cele rolnicze.

W uchwale Nr XXXV/323/2021 przeznaczenie obszarów posiadających dotychczas funkcje rolnicze zostało zmienione poprzez dopuszczenie możliwości realizacji na tych terenach funkcji nierolniczych, jako usług będących funkcją podstawową obok zabudowy zagrodowej (jak w przypadku terenu oznaczonego symbolem 6.RM/U albo usług dopuszczalnych ( w terenach RM). W ocenie organu nadzoru dopuszczenie możliwości realizacji funkcji usługowej na terenach rolniczych wymagało uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

W dalszej kolejności organ nadzoru stwierdził, iż badana Uchwała Nr XXXV/323/2021 została podjęta istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

W ocenie organu nadzoru naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego nastąpiło z powodu niezgodności części tekstowej uchwały z częścią graficzną zmiany planu, tj. treści § 23 ust. 3 a częścią graficzną załącznika nr 4 - Obszar nr 14.

W § 23 uchwały w formie tabeli zostały zawarte ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji, dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, w tym dla terenu przedstawionego na załączniku nr 14 oznaczonego symbolem 14.1.KDL – stanowiącego fragment drogi lokalnej gminnej będącej przedmiotem zmiany planu miejscowego.

W kolumnie czwartej tabeli zawarte zostały ustalenia dotyczące *szerokości drogi lub jej części - zgodnie z rysunkiem planu*. W Lp. 2 tabeli dotyczącej terenu 14.1.KDL jako szerokość drogi wskazano wartość 4,0 m.

Dokonane przez Radę Miejską w Piaskach ustalenia dla ww. drogi nie znajdują odzwierciedlenia w części graficznej uchwały planistycznej.

Na załączniku graficznym nr 4 do uchwały Nr XXXV/323/2021 teren o symbolu 14.1.KDL posiada w liniach rozgraniczających 2 m szerokości, a nie jak określono w § 23 uchwały 4,0 m.

Z powyższego wynika, iż część tekstowa przedmiotowej uchwały w zakresie zapisów ustalających szerokość w liniach rozgraniczających drogi 14.1.KDL nie posiada odzwierciedlenia w części graficznej planu, pomimo, zawarcia w tabeli zastrzeżenia, iż szerokość drogi lub jej części jest zgodna z rysunkiem planu.

Zaistniała rozbieżność stanowi naruszenie zasad sporządzania aktu planistycznego stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 2 pkt 4 i §

8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587).

W przywołanych przepisach ustawodawca określił standardy dokumentacji planistycznej oraz wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej.

Wyżej wymienione rozporządzenie wykonawcze do ww. ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym w § 2 pkt 4 określa, że projektem planu miejscowego jest projekt tekstu planu miejscowego i rysunku planu miejscowego natomiast w § 8 ust. 2 zawarto, że na projekcie rysunku planu stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego.

Plan miejscowy, zawierający część tekstową i graficzną jest całością, a co za tym idzie oba te elementy planu muszą być całkowicie spójne i jednoznaczne. To zaś oznacza, że wymagane jest takie opracowanie uchwały, aby w jak największym stopniu wyeliminować niejednoznaczności mogące wyniknąć ze stosowania planu w praktyce, podczas jego obowiązywania.

Analizując załącznik graficzny Nr 4 organ nadzoru stwierdził, iż zwymiarowana na rysunku planu szerokość terenu o symbolu 14.1.KDL jest tożsama z jego szerokością w liniach rozgraniczających mierzoną na rysunku planu.

Mając na uwadze powyższe uchybienie w zakresie wadliwego oznaczenia szerokości drogi w części tekstowej konieczne jest stwierdzenie nieważności uchwały w § 23 pkt. 3 Lp. 2 tabeli kolumna czwarta tabeli w zakresie wskazania szerokości części drogi 14.1.KDL. Takie działanie wyeliminuje rozbieżność pomiędzy rysunkiem a tekstem zachowując właściwe parametry poszerzenia drogi.

W ocenie organu nadzoru, opisane wyżej wady przedmiotowej uchwały Rady Miejskiej w Piaskach stanowią istotne naruszenie trybu i zasad sporządzania planu miejscowego.

W tym stanie rzeczy wszczęcie postępowania w celu stwierdzenia nieważności uchwały Nr XXXV/323/2021 we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

WOJEWODA LUBELSKI

**Lech Sprawka**

Otrzymują:

1. Burmistrz Piask
2. Przewodniczący Rady Miejskiej w Piaskach