



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 19 listopada 2021 r.

Poz. 4822

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IF-II.4131.21.2021 WOJEWODY LUBELSKIEGO

z dnia 2 listopada 2021 r.

stwierdzając nieważność uchwały Nr XXXV/313/2021 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 24 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski – Obszar 2, 3, 5-8, 12, 15, 17, 22, 25, 26, w części obejmującej: § 19 w zakresie słów: „8RM w obszarze Nr 8” oraz § 19 pkt 1 lit. b w zakresie słów: „usługi, w tym z zakresu agroturystyki realizowane jako usługi wbudowane o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku oraz dla terenu 8.RM i 26.RM usługi w samodzielnych budynkach”; § 20 pkt 1 lit. b w zakresie słów: ”usługi, w tym z zakresu agroturystyki realizowane jako usługi wbudowane oraz usługi w samodzielnych budynkach”.

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

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXV/313/2021 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 24 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski – Obszar 2, 3, 5-8, 12, 15, 17, 22, 25, 26, w części obejmującej: § 19 w zakresie słów: „8RM w obszarze Nr 8” oraz § 19 pkt 1 lit. b w zakresie słów: „usługi, w tym z zakresu agroturystyki realizowane jako usługi wbudowane o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku oraz dla terenu 8.RM i 26.RM usługi w samodzielnych budynkach”; § 20 pkt 1 lit. b w zakresie słów: ”usługi, w tym z zakresu agroturystyki realizowane jako usługi wbudowane oraz usługi w samodzielnych budynkach”.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXXV/313/2021 Rady Miejskiej w Piaskach 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 z późn. zm.) Rada Miejska w Piaskach uchwaliła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski obszar 2, 3, 5-8, 12, 15, 17, 22, 25, 26.

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 o 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. Art. 27 powyższej ustawy stanowi, iż zmiana planu następuje w takim samym trybie, w jakim jest on uchwalany.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób zupełny, precyzyjny i szczegółowy normują problematykę planowania przestrzennego w gminie, zwłaszcza zaś postępowania

planistycznego, w tym poszczególne etapy procedury planistycznej, jak również właściwe organy do jej realizacji oraz ich kompetencje (art. 15 i art. 17 ustawy).

Zgodnie zaś 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 Nr XXXV/313/2021 została podjęta z istotnym naruszeniem trybu sporządzania planu miejscowego.

Jak wskazuje orzecznictwo sądowo – administracyjne, pojęcie trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnosi się do sekwencji czynności, jakie podejmują organy w celu doprowadzenia do uchwalenia planu miejscowego (zmiany planu), począwszy od uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu (zmiany planu), a skończywszy na uchwaleniu planu (zmiany planu). Tryb ten został unormowany w przepisach art. 14 ust. 1 i art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po szczegółowym przeanalizowaniu przedmiotowej uchwały oraz dokumentacji planistycznej należy wskazać, że uchwała Nr XXXV/313/2021 została podjęta z naruszeniem 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. 2021 poz. 1326 ze zm.) poprzez brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Z treści art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że burmistrz występuje o zgodę 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. 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 (pkt 2) a pozostałych gruntów leśnych - zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej (art.7 ust. 2 pkt 5).

W uchwale Nr XXXV/313/2021 wyznacza się m.in. tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RM. Dla wszystkich terenów zabudowy zagrodowej RM, w tym dla terenów 12.RM, 15.RM, 25.RM, 26.RM jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano usługi nieuciążliwe.

Ich zakres określono w § 19 pkt 1) lit. b (dla terenu 26.RM) oraz w § 20 pkt 1) lit. b (dla terenów 12.RM, 15.RM, 25.RM).

W myśl zapisów wskazanych jednostek redakcyjnych uchwały na ww. terenach mogą być realizowane usługi każdego rodzaju, w tym nie związane z działalnością rolniczą.

Z podkładów mapowych na których sporządzono część graficzną zmiany planu miejscowego (załączniki nr 7, 8, 11, 12) oraz dodatkowo w oparciu o dane zawarte w ogólnodostępnym Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Piaski, wynika, że działki przeznaczone pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem usług lokalizowane są na gruntach rolnych klasy I -III.

Wyodrębnienie wśród dopuszczalnych funkcji przeznaczenia terenu usług na gruntach rolnych w powiązaniu z szerokim zakresem tych usług zawartych w uchwale, w ocenie organu nadzoru wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie wskazanych gruntów na cele nierolnicze, zgodnie z wymogami określonymi w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Należy podkreślić, iż art. 4 pkt 6 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi, że za 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.

Kolejno, należy wskazać, iż w uchwale Nr XXXV/313/2021 w treści § 19 błędnie wymieniono teren zabudowy zagrodowej „ 8.RM w obszarze Nr 8” – takiego terenu nie ma w planie. Natomiast w obszarze Nr 8 jest teren 8.MN dla którego ustalenia znajdują się w § 18 uchwały. Należy to potraktować jako oczywistą omyłkę, niemniej jednak wyeliminowanie z treści § 19 uchwały zapisu „ 8.RM w obszarze Nr 8” będzie skutkowało pełną spójnością części tekstowej planu z jego częścią graficzną.

Pismem z dnia 28 października 2021 r. znak IR.6722.1.2020.MJ Burmistrz Piask złożył wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie, które organ nadzoru uwzględnił w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami 7.U/P i 22.U/P.

Z uwagi na powyższe stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXXV/313/2021 uzasadnione jest we wskazanym na wstępie zakresie.

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