



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 29 marca 2023 r.

Poz. 2263



Wojewoda Lubelski

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR IF-II.4131.12.2023 WOJEWODY LUBELSKIEGO

z dnia 28 marca 2023 r.

stwierdzające nieważność uchwały Nr LXV/447/2023 Rady Gminy Łuków z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków w obszarze obrębu Suleje w części obejmującej jej § 19 pkt 2) lit. 2, § 19 pkt 3) oraz § 19 pkt 4 lit. a,b c.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 poz. 40) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXV/447/2023 Rady Gminy Łuków z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków w obszarze obrębu Suleje w części obejmującej jej § 19 pkt 2) lit. 2, § 19 pkt 3) oraz § 19 pkt 4 lit. a,b c.

Uzasadnienie

Uchwała Nr LXV/447/2023 została doręczona organowi nadzoru w dniu 6 marca 2023 r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, iż 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.

Jak stanowi art. 27 powyższej ustawy zmiana studium lub planu miejscowego następuje w trybie jakim są one uchwalane.

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 w części.

W ocenie organu nadzoru uchwała Nr LXV/447/2023 Rady Gminy Łuków z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Gminy Łuków w obszarze obrębu Suleje została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

W myśl art. 15 ust. 1 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Kontrola legalności uchwały wykazała, iż wbrew obowiązкови wynikającemu z przywołanego wyżej przepisu doszło do niezgodności uchwalonego przez Radę Gminy Łuków planu miejscowego z obowiązującym na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów planistycznych 1R i 2R.

Odnosząc się do powyższego stwierdzić należy, iż projekt planu miejscowego sporządzany jest zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i nie może ich naruszać.

Jak wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr X/34/11 Rady Gminy Łuków z dnia 19 kwietnia 2011 r., którego ostatnią zmianę przyjęto uchwałą Nr XLVIII/352/2022 Rady Gminy Łuków z dnia 29 kwietnia 2022 r., tereny oznaczone symbolami 1R i 2R objęte przedmiotowym planem miejscowym położone są w obszarze intensywnego rozwoju rolnictwa R3.

W przedmiotowym studium wskazane zostały następujące zasady zagospodarowania terenów R3:

- a) *dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy zagrodowej w granicach istniejących siedlisk rolniczych;*
- b) *dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na działkach bezpośrednio przylegających do istniejących siedlisk rolniczych, pod warunkiem, że będzie ona związana z produkcją rolną; c) wyklucza się możliwość realizacji nowych obiektów:*

mieszkalnych o powierzchni zabudowy powyżej 150 m² i wysokości większej niż 8,5 m, mierzonej do kalenicy dachu,

gospodarczych o powierzchni zabudowy powyżej 600 m² i wysokości większej niż 12 m, mierzonej do kalenicy dachu, d) dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji związanych z produkcją energii ze źródeł odnawialnych, tj.: elektrowni wiatrowych, biogazowni, farm solarnych wraz z infrastrukturą związaną z ich realizacją i funkcjonowaniem,

- e) *na obszarze zmiany Studium zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych*

W uchwale Nr LXV/447/2023 dla terenów oznaczonych symbolami 1R i 2R, w § 19 pkt 2 lit. a jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano: *zabudowa związana z produkcją rolniczą w granicach istniejących siedlisk rolniczych* pomimo braku na ich terenie istniejących siedlisk rolniczych, co wynika z podkładu geodezyjnego, na którym sporządzono rysunek planu miejscowego.

Sporządzając projekt planu organ powinien brać pod uwagę w pierwszej kolejności obowiązujące przepisy prawa oraz uwarunkowania terenu i na tej podstawie określać konkretne przeznaczenie terenu. Okoliczność, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dopuszcza możliwość rozbudowy istniejących siedlisk rolniczych na obszarach rozwoju rolnictwa nie oznacza, iż obowiązujący na takim terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien ustalenia te powielać w oderwaniu od istniejącego stanu faktycznego w jednostce planistycznej, w której nie ma ani jednego istniejącego siedliska rolniczego.

Brak na terenach 1R i 2R istniejących siedlisk rolniczych powoduje, iż za wadliwe należy również uznać ustalenia planu dotyczące zasad zabudowy siedlisk. W związku z powyższym należy stwierdzić nieważność również § 19 pkt 3) określającego parametry

i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz pkt 4) lit. a, b i c uchwały Nr LXV/447/2023, gdzie zawarto zakazy dotyczące powierzchni nowych budynków realizowanych w siedliskach.

Organ nadzoru wskazuje, że organy gminy nie dysponują pełną swobodą przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem są one związane ustaleniami studium. Brak również podstaw prawnych do przyjęcia, iż organy gminy mogą swobodnie decydować, które z ustaleń studium są dla nich wiążące, które zaś można stosować w sposób dowolny. W tym miejscu należy również nadmienić, iż odpowiedzialnymi za sporządzanie, jak i uchwalanie studium (także jego zmian) oraz planów miejscowych (także ich zmian) są te same organy gminy, tj. odpowiednio Wójt i Rada Gminy Łuków. Jeżeli zatem obowiązujące studium dopuszcza możliwość realizacji zabudowy zagrodowej tylko w granicach istniejących siedlisk rolniczych, to wyznaczone w planie miejscowym przeznaczenie terenu związane z ich rozbudową może obejmować wyłącznie te obszary, w których istniejące zagospodarowanie terenu pozwala na ich wyznaczenie.

Reasumując, treść przepisów planu wraz z innymi przepisami determinuje sposób wykonania prawa własności nieruchomości, położonych w obrębie obowiązywania danego planu miejscowego, zatem dokonany w nim wybór przeznaczenia terenu, nie może mieć charakteru dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu. Innymi słowy, jeżeli na wyznaczonych uchwałą Nr LXV/447/2023 terenach 1R i 2R nie są zlokalizowane siedliska, to zawarcie w ustaleniach planu jakichkolwiek zapisów dotyczących rozbudowy istniejących siedlisk stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego uzasadniających stwierdzenie nieważności tych zapisów.

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności uchwały Nr LXV/447/2023 we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Jednocześnie informuję, iż 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:

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Łuków
2. Przewodniczący Rady Gminy Łuków