



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 2 października 2024 r.

Poz. 4696



Wojewoda Lubelski

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IF-II.4131.32.2024.IK WOJEWODY LUBELSKIEGO

z dnia 30 września 2024 r.

**w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr VI/30/2024 Rady Gminy Gościeradów z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości w granicach obrębów Księżomierz Dzierzkowska oraz Księżomierz Kolonia w części obejmującej §19 uchwały oraz teren oznaczony symbolem 1U-RZM na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr VI/30/2024 Rady Gminy Gościeradów z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości w granicach obrębów Księżomierz Dzierzkowska oraz Księżomierz Kolonia w części obejmującej §19 uchwały oraz teren oznaczony symbolem 1U-RZM na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

#### **Uzasadnienie**

Uchwała Nr VI/30/2024 została doręczona organowi nadzoru w dniu 5 września 2024 r.

Powołując się na przepis art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Gościeradów uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości w granicach obrębów Księżomierz Dzierzkowska oraz Księżomierz Kolonia.

W ocenie organu nadzoru, przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem prawa.

W myśl art. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, rozstrzygając jednocześnie

o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, a część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do tej uchwały.

Zauważyć w tym miejscu należy, że cytowane brzmienie ww. przepisów zostało wprowadzone ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688). Art. 66 ust. 2 teże nowelizacji zakłada, że do spraw dotyczących opracowania i uchwalania aktów planowania przestrzennego albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, natomiast zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy zmieniającej do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, czyli 24 września 2023 r.

Analiza przedłożonej wraz z planem dokumentacji planistycznej wykazała, że do opracowania miejscowego planu przystąpiono w dniu 14 września 2023 r. (uchwała Rady Gminy Gościeradów Nr L/326/2023), a o opinii i uzgodnienia wystąpiono w dniu 27 lutego 2024 r., tym samym do przedmiotowego planu mają zastosowanie przepisy ustawy zmieniającej wyłącznie w zakresie wskazanym w art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy zmieniającej.

Z powyższego wynika, że w przedmiotowej sprawie zastosowanie będzie miał art. 20 ustawy w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją, stanowiący, że 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.

Badając nienaruszenie ustaleń studium organ stanowiący musi uwzględnić treść art. 9 ust. 4 ww. ustawy, w myśl którego ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych oraz art. 15 ust. 1, zakładającego, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, wraz z uzasadnieniem. Cytowane powyżej normy jednoznacznie wskazują, że postanowienia planu nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianych w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć (patrz podobnie wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 27 października 2023 r., sygn. akt II SA/Po 886/22).

Zasada ta musi być więc rozumiana w ten sposób, że zgodność między treścią studium a treścią planu miejscowego winno się postrzegać jako kontynuację identyczności zasad zagospodarowania terenu ustalanych ogólnie w studium i podlegających sprecyzowaniu w planie miejscowym. Plan miejscowy ma jedynie doprecyzować te zasady i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji (patrz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 20 czerwca 2023 r., sygn. akt II SA/Wr 684/22).

W tym miejscu podkreślić należy, że zarówno plan miejscowy, jak i studium składają się z części tekstowej i graficznej, a skoro, stosownie do treści art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, to w celu zbadania, czy projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium, konieczne jest zarówno porównanie tekstu planu z tekstem studium, jak również odniesienie się do części graficznej planu i studium.

Analiza planu przyjętego uchwałą Nr VI/30/2024 Rady Gminy Gościeradów wykazała, iż ustalenia dla terenu o symbolu 1U-RZM tereny usług lub zabudowy zagrodowej na załączniku nr 1 do przedmiotowej uchwały naruszają Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościeradów przyjętego uchwałą Nr III/17/02 z dnia 27 grudnia 2002 r. ze zm., co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu uzasadniające stwierdzenie jego nieważności.

Jak wynika z rysunku Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościeradów (część II-Kierunki), teren oznaczony symbolem 1U-RZM znajduje się w obszarze terenów zabudowy zagrodowej i usługowej w gospodarstwach rolnych (MR). Z powyższego wynika, iż kierunek zagospodarowania terenu wyznaczony w studium obejmuje tereny gospodarstw rolnych, na których realizowana może być zabudowa zagrodowa i usługowa.

Tymczasem ustalone w planie miejscowym przeznaczenie podstawowe terenu 1U-RZM, obejmuje teren usług lub teren zabudowy zagrodowej, które realizowane mogą być łącznie lub zamiennie. Tym samym dopuszczona przez Radę Gminy możliwość zagospodarowania terenu wyłącznie na funkcje usługowe narusza ustalenia studium, które przewiduje uzupełnienie oraz rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej i usługowej w gospodarstwach rolnych.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż stosownie do załącznika nr 1 Rozdział II pkt 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem nie więcej niż trzech klas z dozwolonych poziomów określonych w tabeli, a w myśl załącznika nr 1 Rozdział II pkt 4 lit. b, c symbole oddziela się łącznikiem, a nazwy klas oddziela się spójnikiem „lub” używając słowa „teren” tylko raz przed nazwą pierwszej klasy. Natomiast określenia nazw klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego zgodnie z wartościami określonymi w tabeli.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do ww. rozporządzenia stosując klasę przeznaczenia terenu z poziomu pierwszego w jej skład wchodzi także klasy przeznaczenia terenu z poziomu drugiego oraz trzeciego, tym samym wyznaczony w przedmiotowym planie teren usług lub zabudowy zagrodowej (1U-RZM) dopuszcza realizację wszystkich form usług wskazanych w tabeli.

Zgodnie z § 19 ust. 2 przedmiotowej uchwały „*W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się: 1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenów, z wyłączeniem usług publicznych*”.

Tak sformułowany przepis planu pozwala zatem na realizację wszystkich klas przeznaczenia terenu z poziomu drugiego i trzeciego z wyłączeniem usług publicznych. Tym samym na terenie 1U-RZM dopuszczono realizację również usług handlu powierzchniowego, usług nauki, edukacji czy kultu religijnego.

W ocenie organu nadzoru, mając na względzie kierunek zagospodarowania terenu wskazany w studium, wykluczenie z katalogu usług jedynie usług publicznych w jest niewystarczające. W tym miejscu dodać należy, iż nazwy klas przeznaczeń wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego zgodnie z wartościami określonymi w tabeli. Wskazując nazwy klas przeznaczenia terenu należy posługiwać się wyłącznie nazwami wskazanymi w rozporządzeniu, bez uzupełniania ich dodatkowymi określeniami. Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części w jakiej określa nazwy klas przeznaczenia terenu nie zawiera pojęcia” usług publicznych”.

Stosowanie pojęć nie wskazanych w rozporządzeniu może rodzić u adresatów uchwały uzasadnioną niepewność co do rzeczywistej dopuszczanej ustaleniami planu możliwości zagospodarowania konkretnego terenu.

Reasumując, teren 1U-RZM, dla którego kierunek zagospodarowania terenu wyznaczony w studium obejmuje tereny gospodarstw rolnych, na których realizowana może być zabudowa zagrodowa i usługowa, w planie miejscowym przeznaczony został nie tylko pod teren zabudowy zagrodowej, ale również pod teren szeroko rozumianych usług, spośród których wykluczony został jedynie rodzaj usług, którego ustawodawca nie przewidział w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy.

Powyższe, w ocenie organu nadzoru przesądza, iż uchwała Nr VI/30/2024 Rady Gminy Gościeradów została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ww. ustawy, 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.

Pojęcie „zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” interpretowane jest jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy. Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, a więc zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej (por. wyroki NSA z dnia 11 września 2008 r. sygn. akt II OSK 215/08, z dnia 25 maja 2009 r. sygn. akt. 2009 r. sygn. akt II OSK 1778/08 publik. w: CBOSA).

Podsumowując, wskazane istotne naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego uzasadniają stwierdzenie nieważności uchwały Nr VI/30/2024 Rady Gminy Gościeradów we wskazanej części.

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

WOJEWODA LUBELSKI

**Krzysztof Komorski**

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Gościeradów
2. Przewodniczący Rady Gminy Gościeradów