



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 24 lipca 2019 r.

Poz. 4645

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.52.42.2019.MS2 WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 23 lipca 2019 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 r. poz. 506 ze zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały nr VI/135/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po wschodniej stronie ul. Sportowej w środkowej części wsi Kobierzyce w całości.

Uzasadnienie

Rada Gminy Kobierzyce na sesji w dniu 31 maja 2019 r. podjęła uchwałę nr VI/135/2019 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po wschodniej stronie ul. Sportowej w środkowej części wsi Kobierzyce, dalej „uchwała”.

Przedmiotowa uchwała wraz z dokumentacją planistyczną wpłynęła do organu nadzoru w dniu 25 czerwca 2019 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził jej podjęcie z istotnym naruszeniem art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze z.), w związku z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.), polegającym na ustaleniu przeznaczenia terenu obejmującego użytki rolne klasy III na cele nierolnicze bez uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Na wstępie wyjaśnić należy, że podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wskazał w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z jego treścią, 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.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pozwoliła stwierdzić, że Rada Gminy Kobierzyce, podejmując przedmiotową uchwałę, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego. Uchwała obejmuje jedynie teren stanowiący użytki rolne klasy RIIIa i przeznaczają go w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym (§ 13 ust. 1 pkt 1 uchwały - przeznaczenie podstawowe) oraz pod usługi (§ 13 ust. 1 pkt 2 uchwały - przeznaczenie uzupełniające). W uzasadnieniu do uchwały znajduje się informacja, że "obszar planu nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, działki posiadają klasoużytek RIIIa, jednak spełniają wszystkie warunki wskazane w art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych".

Wojewoda Dolnośląski pismem z dnia 15 lipca 2019 r. zwrócił się do Rady Gminy Kobierzyce o wyjaśnienie podstaw uznania, że w sprawie znajduje zastosowanie art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W wyjaśnieniach udzielonych w piśmie z dnia 17 lipca 2019 r. wskazano, że po przeprowadzeniu analizy stwierdzono, że teren działki nr 44/26 i części działki nr 44/27, o powierzchni 0,5 ha, spełnia wszystkie warunki określone w art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tj. znajduje się w obszarze zwartej zabudowy, leży w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej, leży w odległości nie większej niż 50 m od publicznej drogi gminnej oraz powierzchnia obszaru objętego planem a tym samym gruntu rolnego klasy RIIIa nie przekracza 0,5 ha.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W myśl art. 7 ust. 2 pkt 1 tej ustawy przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem ust. 2a. W przedmiotowej sprawie kluczowe znaczenie ma właśnie treść art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, który, w ocenie Rady Gminy Kobierzyce, uzasadnia brak uzyskania zgody ministra na przeznaczenie gruntów objętych uchwałą na cele nierolnicze.

Zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych 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 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624 i 820);
- 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 2016 r. poz. 1440, 1920, 1948 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 191);
- 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

Przepis ten został wprowadzony ustawą z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1338). W uzasadnieniu do projektu tej ustawy wskazano, iż "projektowane zmiany wpłyną pozytywnie na prowadzenie inwestycji budowlanych na terenach wiejskich i podmiejskich, poprzez zniesienie istotnego ograniczenia o charakterze administracyjnym w postaci konieczności uzyskania zgody ministra właściwego ds. rozwoju rolnictwa na każdorazową zmianę przeznaczenia gruntów stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne, niezależnie od powierzchni gruntów wobec których planowana jest zmiana". Zmiana ta miała na celu umożliwienie zainwestowania budowlanego w terenach zabudowanych, na których znajdują się niewielkie fragmenty gruntów rolnych.

W przedmiotowej sprawie nie został spełniony warunek określony w art. 7 ust. 2a pkt 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wprawdzie teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha, jednak nie świadczy to o wypełnieniu wskazanej przesłanki. Wyjątek od zasady ogólnej przewidziany w art. 7 ust. 2a odnosi się do użytków rolnych klas I-III, których cała powierzchnia nie jest większa niż 0,5 ha. Celem tej regulacji nie jest umożliwienie omińnięcia przepisu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez uchwalanie miejscowych planów dla dowolnie wyodrębnionych fragmentów użytków rolnych klas I-III bez uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia. Przyjęcie takiego stanowiska prowadziłoby do umożliwienia zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w sposób niekontrolowany. Wystarczyłoby, żeby rada gminy stopniowo podejmowała kolejne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego o powierzchni nie większej niż 0,5 ha.

Podjmując przedmiotową uchwałę Rada Gminy Kobierzyce wyodrębniła z kilkunastu hektarowego użytku rolnego klasy RIIIa fragment o powierzchni 0,5 ha i przeznaczyła go na cele nierolnicze, co stanowi istotne

naruszenie art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że brak wymaganej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne stanowi naruszenie procedury uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzasadniające stwierdzenie nieważności planu (zob. np.: wyrok NSA z 07.12.2007 r., II OSK 1379/07; wyrok NSA z 25.05.2009 r., II OSK 1900/08; wyrok WSA 13.05.2011 r., II SA/Kr 342/11).

Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić, jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wicewojewoda Dolnośląski:
K. K. Zieliński