



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 1 lipca 2013 r.

Poz. 2783

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-II.4131.44.2013.BG WOJEWODY PODLASKIEGO

z dnia 27 czerwca 2013 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. Nr 594)

stwierdzam nieważność

uchwały NR 234/XXV/13 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 20 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny miejscowości Gołasze – Puszcza w gminie Wysokie Mazowieckie.

UZASADNIENIE

W dniu 20 maja 2013 r. Rada Gminy Wysokie Mazowieckie podjęła uchwałę NR 234/XXV/13 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny miejscowości Gołasze – Puszcza w gminie Wysokie Mazowieckie, która w dniu 28 maja 2013 r. wpłynęła do organu nadzoru i z urzędu poddana została ocenie legalności.

W ocenie organu nadzoru przyjęte przez Radę Gminy rozwiązania zostały podjęte z istotnym naruszeniem prawa, co stanowiło podstawę do wszczęcia w dniu 11 czerwca 2013 r. postępowania nadzorczego w sprawie stwierdzenia ich nieważności.

W wyniku badania przedmiotowej uchwały organ nadzoru ustalił, co następuje:

Rada Gminy Wysokie Mazowieckie mocą postanowień § 3 ust. 1 pkt 2 ww. uchwały na obszarach oznaczonych symbolem RM-U, tj. terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, wprowadziła ustalenia planistyczne, polegające na dopuszczeniu realizacji usług z dopuszczeniem prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach wbudowanych w parterze budynku mieszkalnego lub w zabudowie gospodarczej, wynajmu pokoi mieszkalnych oraz innych usług dla obsługi mieszkańców. Na podstawie analizy zapisów przedmiotowej uchwały ustalono, iż ww. tereny o symbolu RM-U stanowią grunty rolne.

Rada Gminy Wysokie Mazowieckie formułując zapis § 3 ust. 1 pkt 2 uchwały, zdaniem organu nadzoru, istotnie naruszyła prawo, ponieważ przepis art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. z 2004 r. Dz. U. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) wyraźnie stanowi, iż na gruntach rolnych mogą być realizowane wyłącznie wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolnej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu.

Zatem, wprowadzenie w uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na terenach zabudowy zagrodowej ustaleń planistycznych, polegających na łączeniu zabudowy zagrodowej (MR) z usługami i działalnością gospodarczą pozarolniczą (U), narusza postanowienia art. 2 ust. 1 cyt. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wykazane naruszenie prawa dotyczy zasad sporządzania planu miejscowego, co w świetle postanowień art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

W wyjaśnieniach Wójta Gminy Wysokie Mazowieckie, nadesłanych za pismem z dnia 18 czerwca 2013 r. znak Nr OR.0711.2.4.2013 wyrażono stanowisko, iż intencją gminy do podjęcia w ww. kształcie ustaleń planistycznych była kwestia związana ze zmniejszeniem bezrobocia i powstrzymaniem procesu migracji młodzieży, poprzez zapewnienie w miejscu zamieszkania prowadzenia działalności gospodarczej jako uzupełniającej w ramach działalności podstawowej, tj. stricte rolniczej – wyznaczenie funkcji w postaci odrębnego terenu dla prowadzenia pozarolniczej działalności gospodarczej uznano za niepotrzebne z uwagi na zbyt małą ilość mieszkańców objętych ustaleniami planu.

Powyższe wyjaśnienia nie zasługują na uwzględnienie, gdyż status prawny terenów objętych uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (są to grunty rolne) obliguje organ sporządzający plan miejscowy do stosowania przepisów art. 2 ust. 1 cyt. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ponadto przeprowadzona analiza uchwały wykazała, iż dla obszaru oznaczonego na planie miejscowym symbolem UP, wymienionego w § 3 ust. 1 pkt 5 uchwały, nie określono w sposób jednoznaczny jego funkcji, co stanowi naruszenie przepisu art. 15 ust. 2 pkt 1, 2, 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn.zm.). Z ww. przepisu ustawy wynika, iż w uchwalanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązkowo określa się:

- przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Podkreślenia wymaga, iż wobec braku sprecyzowania funkcji dla terenów w obrębie których realizowana jest działalność dydaktyczna (mieści się budynek szkoły), przewidziane są inne usługi publiczne, działalność wytwórcza lub wytwórczo-usługowa, na etapie lokalizacji inwestycji utrudni to znacząco zagospodarowanie obszaru planistycznego oznaczonego symbolem UP z zachowaniem ładu przestrzennego i ustalonego w planie przeznaczenia.

Złożone w powyższym zakresie przez Wójta Gminy Wysokie Mazowieckie wyjaśnienia, nie zasługują na uwzględnienie, gdyż ww. organ gminy w swojej argumentacji powołuje się na kwestię celowości podjętej uchwały, stwierdzając, iż propozycja przekształcenia terenów szkoły w usługi publiczne jest efektem możliwej likwidacji tej szkoły jako miejsca nauczania, stąd też wyszła propozycja takiego użytkowania.

Organ nadzoru stoi na stanowisku, że gmina samodzielnie gospodarując przestrzenią nie może czynić tego dowolnie. Przysługujące jej władztwo planistyczne doznaje ograniczeń wynikających z obowiązku przestrzegania przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w tym względzie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zatem w zaistniałym stanie faktycznym i prawnym stwierdzić należy, iż kwestionowane zapisy § 3 ust. 1 pkt 5 przedmiotowej uchwały, w sposób istotny naruszają zapisy art. 15 ust. 2 pkt 1, 2, 6 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ nadzoru w wyniku analizy przedmiotowej uchwały ustalił, iż w uchwale zdefiniowane zostały obszary planistyczne lasów istniejących (Ls) i obszary lasów projektowanych tj. terenów przeznaczonych do zalesienia (R/ZL).

Postępowanie nadzorcze wykazało, iż dla terenów położonych w sąsiedztwie ww. lasów (obszary planistyczne MN, RM/U) nie wprowadzono ustaleń planistycznych, wymaganych na podstawie przepisów art. 15 ust. 2 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określających szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w kontekście wymogów określonych w § 271 ust. 1, 2, 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dotyczących zasad sytuowania budynków w sąsiedztwie lasów z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe. Cytowane przepisy w/w rozporządzenia pełnią na etapie sporządzania planu miejscowego ważną funkcję „planistyczną” – służą do określenia rzeczywistej chłonności terenów przeznaczanych pod zabudowę

w sąsiedztwie lasów, a także do sprawdzenia poprawności usytuowania w zakresie bezpieczeństwa pożarowego zabudowy już istniejącej. Pomijanie tej problematyki na etapie sporządzania planu miejscowego stanowi istotne naruszenie przepisów art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącego o obowiązku umieszczenia w planie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Organ nadzoru kwestionuje również legalność § 10 ust. 7 pkt 1 uchwały w zakresie bilansu miejsc parkingowych dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie ustalono wymóg minimum 2 miejsc parkingowych na jeden dom mieszkalny.

Uzasadniając konieczność takiego zapisu, Wójt Gminy Wysokie Mazowieckie w złożonych wyjaśnieniach poinformował, iż wyznaczenie miejsc parkingowych w obrębie działki jest niezbędne wówczas, jeżeli przewiduje się prowadzenie działalności gospodarczej w obszarze tej działki (chodzi o to, aby zainteresowani nie blokowali samochodami dróg publicznych).

Organ nadzoru nie podziela argumentacji Wójta i stoi na stanowisku, iż wprowadzenie wymogu miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi całkowicie nieuzasadnioną prawnie ingerencję w zakresie sposobu zagospodarowania działek takiego rodzaju. Ww. ustalenia podjęte zostały bez wyraźnego umocowania prawnego.

Konkludując, wskazać należy, iż naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie ich trybu sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, stosownie do postanowień art. 28 ust. 1 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Biorąc powyższe pod uwagę i w związku z faktem, iż kryterium legalności zapisów uchwały wyznaczone przepisem art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym nakazuje stwierdzić nieważność tych postanowień, które pozostają w sprzeczności z prawem, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego jest w pełni zasadne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy gminie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

z up. Wojewody Podlaskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli
Lidia Stupak