



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 5 marca 2014 r.

Poz. 868

### **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.31.2014 WOJEWODY PODKARPACKIEGO**

z dnia 5 marca 2014 r.

Działając na podstawie art.85, art.86 i art.91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz.594), art.14 ust.3, art.20 ust.1 i art.28 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647 z późn. zm.)

#### **STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ**

uchwały Nr XXXIV/186/2014 Rady Gminy Lutowiska z dnia 29 stycznia 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lutowiska pod nazwą „Lutowiska 8”.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 6 lutego 2014r. Wojewoda Podkarpacki otrzymał uchwałę Nr XXXIV/186/2014 Rady Gminy Lutowiska z dnia 29 stycznia 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lutowiska pod nazwą „Lutowiska 8”.

W rezultacie dokonanej przez organ nadzoru oceny uchwały pod kątem jej zgodności z prawem stwierdzono, iż ustalenia planu naruszają art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz.647 z późn.zm.). Przeznaczenie w planie terenów pod zabudowę zagrodową, oznaczoną symbolem 1-MR jest niezgodne z podstawowym i dopuszczalnym kierunkiem wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutowiska. W obowiązującym dokumencie Studium teren oznaczony w planie symbolem 1MR, położony jest w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MU. Zgodnie z oznaczeniami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1587), teren oznaczony symbolem RM to teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Zgodnie z definicją określoną w art.2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2013r. poz.1205 z późn. zm.), teren oznaczony symbolem RM jest gruntem rolnym związanym z produkcją rolniczą.

W Studium wyznaczone kierunki dla terenu MU jasno wskazują, że jest to teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej. We wskazanych kierunkach w Studium, nie jest przewidziana lokalizacja zabudowy zagrodowej. W związku z tym wyznaczony w planie teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem 1MR, narusza ustalenia Studium w zakresie wyznaczonego kierunku zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Niewłaściwie został sporządzony miejscowy plan, gdyż stosownie do art. 14 ust.3 ustawy dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium.

Z przedłożonego wyrysu ze studium wynika, że w przedmiotowej uchwale, zakresem opracowania objęto tylko część terenu wyznaczonego w studium pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU), co jest niezgodne z wyżej przytoczonym art. 14 ust. 3.

Stosownie do § 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie poprzez zabudowę zagrodową należy rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych; w związku z powyższym niewłaściwie wprowadzono zapis w ramach terenu oznaczonego symbolem 1-MR zakazujący lokalizacji budynków inwentarskich, gdyż taki rodzaj zabudowy związany jest z podstawowym przeznaczeniem terenu.

Niewłaściwe są ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 pkt 5 uchwały, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału na działki w ramach terenów przeznaczonych pod tereny rolne, co narusza art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.). Zgodnie z tym przepisem celem scalenia i podziału jest poprawa struktury obszarowej i funkcjonalnej gruntów na danym obszarze, przeznaczonych w planie miejscowym na cele inne niż rolne i leśne. Ponadto wątpliwości budzą ustalenia w zakresie zasad i warunków scaleń i podziału do terenów przeznaczonych pod zieleń nieurządzoną.

Jednocześnie zauważa się, że w dokumentacji brak jest potwierdzenia przez upoważniony organ dokumentu wydruku z białym obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany mpzp oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany mpzp. Brak projektu planu z etapu uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu uniemożliwia ocenę prawidłowości przeprowadzenia procedury wymaganej art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę wyżej wskazane naruszenia prawa, organ nadzoru stwierdza, iż uchwała, Nr XXXIV/186/2014 Rady Gminy Lutowiska z dnia 29 stycznia 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lutowiska pod nazwą „Lutowiska 8”, narusza zasady i tryb sporządzania zmiany planu, co skutkuje jej nieważnością, stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto organ nadzoru zwraca uwagę na naruszenia prawa, które należy zaliczyć do nieistotnych w rozumieniu art. 91 ust.4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym.

Dla terenów oznaczonych symbolem 1-MN i 1-MR nie ustalono wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, co jest wymagane stosownie do § 4 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie biorąc pod uwagę określony w planie charakter zagospodarowania terenu oraz szczegółowe ustalenia, w tym w szczególności dotyczące liczby kondygnacji, intensywności zabudowy, szerokości elewacji frontowej czy wysokości zabudowy dla poszczególnych budynków, nie pozostawiające znaczącego marginesu możliwości w zakresie powierzchni zabudowy, można uznać, iż pomimo braków wskaźników powierzchni zabudowy, w tym konkretnym przypadku możliwa jest ich pośrednia identyfikacja.

Niewłaściwe są zapisy zawarte w § 8 ust. 3 pkt 8 lit. b, c, d, e, f, g i § 8 ust. 4 pkt 8 lit. b, c, d, e, f, g, gdyż zawierają informację o zagadnieniach, które nie ustala się dla terenu. Zgodnie z wymogami § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz stosownie do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy to zbiór ustaleń.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul. Kraszewskiego 4A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

**z up. WOJEWODY PODKARPACCKIEGO  
DYREKTOR GENERALNY URZĘDU**

**Janusz Olech**

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Lutowiska
2. Przewodniczący  
Rady Gminy Lutowiska