



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 15 listopada 2024 r.

Poz. 5434



Wojewoda Lubelski

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR IF-II.4131.39.2024 WOJEWODY LUBELSKIEGO

z dnia 14 listopada 2024 r.

**stwierdzające nieważność uchwały Nr VII/35/2024 Rady Miasta Stoczek Łukowski
z dnia 11 października 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 346/2, 347, 348, 349 w Stoczku Łukowskim.**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) 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 VII/35/2024 Rady Miasta Stoczek Łukowski z dnia 11 października 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 346/2, 347, 348, 349 w Stoczku Łukowskim.

Uzasadnienie

Uchwała Nr VII/35/2024 Rady Miasta Stoczek Łukowski z dnia 11 października 2024 r. została doręczona organowi nadzoru w dniu 15 października 2024r.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 64 ust. 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) oraz w związku z uchwałą Nr LX/384/2024 Rady Miasta Stoczek Łukowski z dnia 19 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 346/2, 347, 348, 349 w Stoczku Łukowskim oraz stwierdzając brak naruszeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stoczek Łukowski, Rada Miasta Stoczek Łukowski uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 346/2, 347, 348, 349.

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 VII/35/2024 Rady Miasta Stoczek Łukowski z dnia 11 października 2024 r. została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

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 II OSK 1778/08 publik. [w:] CBOSA).

Po dokonaniu analizy uchwały Nr VII/35/2024 organ nadzoru stwierdził, iż przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jedną z zasad uchwalenia planu miejscowego jest wynikająca z art. 20 ust. 1 zgodność ustaleń planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami wynikającymi z planu ogólnego, przez który do czasu jego uchwalenia należy rozumieć aktualnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowywania przestrzennego gminy.

Analiza planu przyjętego uchwałą Nr VII/35/2024 wykazała, iż ustalenia dla terenu o symbolu 1MW.U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej naruszają ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego przez Radę Miasta Stoczek Łukowski uchwałą Nr XLII/275/2022 z dnia 28 października 2022r.

Jak wynika z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stoczek Łukowski teren 1MW.U znajduje się w obszarze opisanym jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej MW/MN.

Porównanie ustalonego w planie przeznaczenia terenu z kierunkiem jego zagospodarowania określonym w studium wskazuje, iż wyznaczenie w planie miejscowym terenu zabudowy wielorodzinnej lub usługowej 1MW.U narusza ustalenia studium. Dla terenów MW/MN w studium wskazano jako kierunek podstawowy funkcję mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, dopuszczając usługi nieuciążliwe, nie kolidujące z funkcją podstawową oraz usługi zapewniające obsługę mieszkańców.

W treści przedmiotowej uchwały, w rozdziale 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów jednoznacznie określono przeznaczenie MW.U jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **lub** usługowej.

Zgodnie z § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021r. (Dz.U. z 2021r. poz. 2404), symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania określa załącznik nr 1 do rozporządzenia, który w pkt 1 wskazuje, że w celu ustalenia przeznaczenia terenu stosuje się klasę przeznaczenia terenu, zwaną dalej "klasą", określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli.

W celu ustalenia przeznaczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej, komunikacji oraz rolnictwa stosuje się wyłącznie poziom drugi lub trzeci.

W pkt. 4 załącznika nr 1 dopuszczone zostało określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem nie więcej niż trzech klas z dozwolonych poziomów określonych w tabeli, przy czym w przypadku zastosowania trzech klas wskazano, iż zastosowane klasy są „realizowane *łącznie lub zamiennie*.”

Przywołana powyżej treść przepisu rozporządzenia nie powoduje, iż przy konstruowaniu przepisów planu miejscowego można pominąć ustalenia obowiązującego studium.

W tym miejscu należy podkreślić, iż z treści uchwały Nr VII/35/2024 wynika, iż na wskazanym obszarze realizowana będzie mogła być funkcja zabudowy wielorodzinnej lub funkcja usługowa.

W ocenie organu nadzoru zastosowanie wariantu wyłącznie usługowego stoi w sprzeczności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Stoczek Łukowski.

Ponadto w ocenie organu nadzoru brak wprowadzenia ograniczeń w zakresie katalogu usług wskazuje, iż na wskazanym terenie Rada Miasta dopuściła możliwość realizacji wszystkich klas przeznaczenia terenu z poziomu drugiego i trzeciego. Zastosowanie symbolu "U" dopuszcza zatem na tym terenie wszystkie przeznaczenia dotyczące usług z poziomów 2 i 3, w tym także *handel* wielkopowierzchniowy.

Brak ustalenia przeznaczeń wykluczanych z poziomu 2 i 3 tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia dla ustalonej klasy przeznaczenia podstawowego usług skutkuje możliwością ich realizacji na danym terenie, co stanowi naruszenie ustaleń studium, w którym wyznaczony kierunek zagospodarowania nie dopuszcza możliwości przeznaczenia wskazanego terenu wyłącznie w kierunku usługowym.

Kolejno należy wskazać, iż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stoczek Łukowski zastosowano błędne oznaczenie graficzne funkcji 1MW.U. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia w części II. Standardy stosowania w projekcie planu miejscowego symboli, nazw i oznaczeń graficznych w pkt. 4 dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem nie więcej niż trzech klas z dozwolonych poziomów określonych w tabeli, przy czym w przypadku zastosowania trzech klas wskazano, że „*symbole oddziela się łącznikiem, a kolejność symboli dostosowuje się według kolejności klas określonej w tabeli*”. W ślad za tym zapisem należy uznać, że zastosowanie znaku interpunkcyjnego w oznaczeniu funkcji równorzędnych, wielorodzinnych MW lub usługowych U, jest sprzeczne w wytycznymi rozporządzenia.

Pismem z dnia 8 listopada 2024r. znak: G-G.6721.5.2024 wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie złożył Burmistrz Miasta Stoczek Łukowski. Złożone wyjaśnienia w ocenie organu nadzoru nie załączają na uwzględnienie z powodów szczegółowo wskazanych w uzasadnieniu rozstrzygnięcia nadzorczego.

Odnosząc się do stanowiska zawartego w złożonych wyjaśnieniach, iż *"studium nie precyzuje w jakiej proporcji może pozostawać funkcja mieszkaniowa do funkcji usługowej"* należy wskazać, iż w treści studium dokładnie wskazano, iż funkcją podstawową dla wskazanego terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna. Zastosowanie określenia *funkcja podstawowa* jednoznacznie rozstrzyga, iż jest to kierunek zagospodarowania, który został wskazany jako przeważający do uwzględnienia w planie miejscowym. Uchwałodawca gminny zastrzega przy tym, iż *szczegółowe ustalenia dla terenów, w tym wydzielenie odrębnych funkcji zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej będą realizowane na etapie sporządzenia planu miejscowego*.

Usługi, o których mowa w zapisach studium dla terenów MW/MN mogą zatem stanowić jedynie uzupełnienie funkcji podstawowej, zapewniając obsługę mieszkańców tego obszaru.

Treść planu miejscowego w uchwalonej przez Radę Miasta postaci zezwala na zagospodarowanie terenu albo poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej albo zabudowy usługowej. W ocenie organu tak sformułowana treść uchwały stoi w sprzeczności z zapisami studium, które jednoznacznie wskazały, że na tym obszarze ma dominować funkcja podstawowa, mieszkaniowa.

Odnosząc się do treści studium należy zaznaczyć, iż Rada Miasta zdecydowała, iż poszczególne obszary zabudowy wskazane w studium obejmowały bądź wyłącznie funkcje mieszkaniowe z dopuszczeniem w ograniczonym zakresie usług realizowanych w budynkach (MW-tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MW/MN-tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej) albo funkcje mieszkaniowe i usługowe, w których usługi będą realizowane nie tylko jako wbudowane ale również jako wolnostojące (MW/U-tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, MN/U-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej).

Podkreślić należy, iż pomimo zastosowanego zróżnicowania w każdym ze wskazanych w studium terenów zabudowy dominującą funkcją jest funkcja zabudowy mieszkaniowej.

W orzecznictwie sądów administracyjnych wielokrotnie stwierdzone zostało, iż stopień związania planów ustaleniami studium zależy w dużym stopniu od brzmienia ustaleń studium. Stopień tego związania może być, w zależności od szczegółowości ustaleń studium, silniejszy lub słabszy. Ustalenia studium nie muszą być przeniesione wprost do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale nie mogą być również ze sobą sprzeczne (por. wyrok NSA z dnia 26 marca 2021 r. sygn. akt II OSK 2109/19).

Reasumując, w ocenie organu nadzoru zapisy studium uwarunkowan i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Stoczek Łukowski nie pozwalają na przeznaczenie w planie miejscowym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na funkcję zabudowy usługowej realizowanej jako funkcja samodzielna, wymiennie z zabudowa wielorodzinna.

W kwestii zapisów odwołujących się do treści Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zaznaczyć, iż określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem jednej, dwóch lub trzech klas nie stoi w sprzeczności

z możliwością określenia klas przeznaczeń uzupełniających bądź wykluczanych w obszarze przeznaczenia podstawowego. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczeń i zagospodarowania terenu pozwalają na wprowadzenie dodatkowych ograniczeń dla katalogu usług. W ocenie organu nadzoru jedynie zapis w planie miejscowym wykluczający handel wielkopowierzchniowy jest gwarcją zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium.

Reasumując, przepisy planu miejscowego powinny być tak zredagowane, aby nie stwarzać możliwości ich dowolnej interpretacji. Powinny określać w sposób jednoznaczny reguły zagospodarowania terenu w zgodzie z przyjętym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stoczek Łukowski. Przyjęty uchwałą Nr VII/35/2024 plan miejscowy warunków tych nie spełnia, co stanowi istotne naruszenie zasad jego sporządzania.

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności uchwały Nr VII/35/2024 Rady Miasta Stoczek Łukowski z dnia 11 października 2024r. jest w pełni uzasadnione.

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. Burmistrz Miasta Stoczek Łukowski
2. Przewodniczący Rady Miasta Stoczek Łukowski