

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IB-I.4131.15.2024.IWIT WOJEWODY LUBUSKIEGO

z dnia 23 października 2024 r.

Rada Miejska w Sulechowie

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) stwierdzam nieważność uchwały Nr 0007.64.2024 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 29 lipca 2024r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat w następującym zakresie:

- § 6 ust. 2 pkt 1 w zakresie zwrotu: „lub usług” oraz w zakresie zapisu: „-U”,
- § 9 ust. 1 w zakresie zapisu: „-U”,
- § 9 ust. 1 pkt 1 lit. b w zakresie zapisu: „usług”,
- § 9 ust. 6 w zakresie zapisu: „-U”,
- § 12 ust. 1 pkt 1 lit. a w zakresie zapisu: „-U”,
- § 14 ust. 2 pkt 1 lit. b,
- § 14 ust. 2 pkt 4,
- oznaczenia terenu „-U” na rysunku planu wraz ze sposobem zakreskowania tego terenu,
- oznaczenia terenu „-U” wraz ze sposobem zakreskowania tego terenu w zamieszczonej na rysunku planu legendzie,
- zwrot: „lub usług” w zamieszczonej na rysunku planu legendzie.

Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa we wstępie, Rada Miejska w Sulechowie uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat. Uchwała wraz z kompletną dokumentacją planistyczną wpłynęła do organu nadzoru w dniu 24 września 2024r.

Po dokonaniu analizy prawnej przedmiotowego aktu organ nadzoru stwierdził istotne naruszenie zasad podjęcia przedmiotowego aktu. Stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia przedmiotowej uchwały, 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 części.

Pojęcie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego należy wiązać ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc z jego zawartością (część tekstowa, graficzna i załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej (por. J. Dziedzic – Bukowska, U.p.z.p. Komentarz, LexisNexis 2014, s. 249, 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). Z kolei pod pojęciem trybu sporządzania planu należy rozumieć kolejno podejmowane czynności planistyczne określone przepisami ustawy, gwarantujące możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (składanie uwag i wniosków) i kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

W realiach sprawy do istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego doszło poprzez naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ww. przepisem, w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia przedmiotowej uchwały, plan miejscowy uchwała rada po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Rada Miejska w Sulechowie przedmiotowym planem wyznaczyła następujące tereny: produkcji lub usług oznaczone symbolem: P-U, tereny infrastruktury technicznej lub zieleni oznaczone symbolem: I-Z oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem: WS. Dla terenów usług nie ustalono w przepisach szczegółowych przeznaczenia wykluczonego.

Zgodnie z § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r.

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. Zastosowanie symbolu „U” dopuszcza zatem na tym terenie wszystkie przeznaczenia z poziomów 2 i 3, w tym także handel wielkopowierzchniowy.

Zgodnie z art. 10 ust. 3a u.p.z.p., w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia przedmiotowej uchwały, jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane. Dokonana przez służby Wojewody Lubuskiego analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów wykazała, że na terenach objętych planem nie jest dopuszczona lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W związku z tym ustalenia planu miejscowego w zakresie usług pozostają w sprzeczności z ustaleniami studium, co stanowi naruszenie ww. art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W złożonych wyjaśnieniach Rada Miejska w Sulechowie stoi na stanowisku, że zgodnie z ww. rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii teren usług handlu wielkopowierzchniowego powinien być oznaczony symbolem „UW”. Plan miejscowy takiego terenu nie wyznacza i tym samym nie dopuszcza możliwości lokalizacji takich obiektów. Jeżeli zamiarem Rady Miejskiej w Sulechowie byłoby uchwalenie planu z możliwością lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, byłoby to jednoznacznie wskazane poprzez oznaczenie terenu symbolem UW, ponadto wskazane w tekście, że takie obiekty mogą być lokalizowane oraz zgodnie art. 15 ust. 3 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalone zostałyby granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat przyjęty uchwałą nr 0007.64.2024 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 29 lipca 2024 r., od początku był sporządzany na potrzeby lokalizacji na tym terenie budynków magazynowych zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości.

Wojewoda przyjął do wiadomości wyjaśnienia Gminy jednak ich nie podziela.

Jak już wskazano wcześniej, w celu ustalenia przeznaczenia terenu stosuje się klasę przeznaczenia terenu, określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli (załącznik nr 1 do rozporządzenia). W celu ustalenia przeznaczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej, komunikacji oraz rolnictwa stosuje się wyłącznie poziom drugi lub trzeci. Dodatkowo, zgodnie z pkt 4 tego załącznika, dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem nie więcej niż trzech klas z dozwolonych poziomów określonych w tabeli. Z kolei pkt 5 stanowi, że określenia nazw klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego zgodnie z wartościami określonymi w tabeli.

Z wyżej wymienionych przepisów rozporządzenia oraz budowy samej tabeli zawierającej symbole, nazwy i oznaczenia graficzne przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego, wynika, że zastosowanie w planie miejscowym symbolu U – teren usług jest jednoznaczne z przeznaczeniem tego terenu pod: usługi handlu (UH), w tym handlu detalicznego (UHD) i handlu hurtowego (UHH), usługi handlu wielkopowierzchniowego (UW), usługi rzemieślnicze (UL), usługi turystyki (UT), usługi gastronomii (UG), usługi zdrowia i pomocy społecznej (UZ), usługi nauki (UN), usługi edukacji (UE), w tym szkoła podstawowa (UEP) i szkoła ponadpodstawowa (UEO), usługi sportu i rekreacji (US), usługi kultury i rozrywki (UK), usługi kultu religijnego (UR), usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego (UB) usługi biurowe i administrację (UA), w tym usługi biurowe (UAB) i administracji (UAA). Potwierdzeniem takiego zastosowania przedstawionych w tabeli przeznaczeń jest chociażby dopuszczenie w rozporządzeniu zastosowania maksymalnie 3 symboli dla jednego terenu.

Natomiast dopuszczona w rozporządzeniu opcja zastosowania przeznaczenia wykluczonego daje możliwość, przy zastosowaniu jednego symbolu „U”, przeznaczenia terenu na różne kategorie usług wykluczając jednocześnie przeznaczenie, którego uchwałodawca nie przewiduje lub które jest niezgodne z przyjętą w studium polityką przestrzenną.

W przedmiotowej uchwale zabrakło zamieszczenia nazw klas przeznaczeń wykluczanych dla terenu usług. Oznacza to możliwość zagospodarowania tych terenów wszystkimi klasami przeznaczeń z poziomu drugiego i trzeciego ww. rozporządzenia, w tym również usługami handlu wielkopowierzchniowego. To z kolei, jak wskazano wcześniej, prowadzi do sprzeczności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów.

Mając na względzie powyższe, należało orzec o nieważności uchwały we wskazanym na wstępie zakresie.

Stwierdzając nieważność zapisów dotyczących terenu usług, należało zakwestionować również zapisy § 14 ust. 2 pkt 4, nawiązujące do budynków o funkcji mieszanej (P-U).

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

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim. Skargę należy wnieść w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia, za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Katarzyna Kis