

IRS 20.04.22
BIURO RADY 20.04.22



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
NR NK-N.4131.66.8.2021.MW3

Wrocław, dnia 12 kwietnia 2022 r.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Lubań
infor.
20.04.2022
Teresa Trefler

Wojewódzki Sąd Administracyjny
we Wrocławiu
ul. Św. Mikołaja 78-79
50-126 Wrocław

za pośrednictwem:

Rady Gminy Lubań

Strona skarżąca: Wojewoda Dolnośląski – organ nadzoru
pl. Powstańców Warszawy 1, 50-153 Wrocław

Strona przeciwna: Gmina Lubań – Rada Gminy Lubań
ul. Dąbrowskiego 18, 59-800 Lubań

SKARGA

na uchwałę nr XLVII/246/2021 Rady Gminy Lubań z dnia 29 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań, obejmującego obręb Kościelniki Dolne

Na podstawie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 50 § 2, art. 54 § 1, art. 119 pkt 2 i art. 200 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2022 r. poz. 329),

wnoszę o

1. stwierdzenie nieważności § 23 we fragmentach „11.WS” i „12.WS” uchwały nr XLVII/246/2021 Rady Gminy Lubań z dnia 29 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań, obejmującego obręb Kościelniki Dolne, zwanej dalej również „uchwałą”, oraz załącznika Nr 1 do uchwały w części obejmującej tereny oznaczone symbolami 11.WS oraz 12.WS;
2. skierowanie sprawy do rozpoznania w trybie uproszczonym;
3. zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Radzie Gminy Lubań zarzucam podjęcie § 23 uchwały w części obejmującej tereny oznaczone symbolami 11.WS oraz 12.WS oraz załącznika Nr 1 do uchwały, w części obejmującej tereny oznaczone symbolami 11.WS oraz 12.WS, z istotnym naruszeniem przepisów art. 15 ust. 1 i art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z art. 7 ust. 1 oraz art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.), polegającym na naruszeniu trybu sporządzania planu miejscowego poprzez przeznaczenie grunty rolniczego na cele nierolnicze w planie miejscowym bez uzyskania zgody stosownego organu.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 29 września 2021 r. Rady Gminy Lubań działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z uchwałą nr V/56/2015 z dnia 19 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Kościelniki Dolne, podjęła uchwałę nr XLVII/246/2021 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań, obejmującego, obręb Kościelniki Dolne.

Dowód: uchwała nr XLVII/246/2021 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań, obejmującego, obręb Kościelniki Dolne (w aktach Gminy).

Uchwała wraz z dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru w dniu 14 października 2021 r.

Dowód: pismo Wójta Gminy Lubań z dnia 12 października 2021 r. (wydruk skanu pisma).

Wojewoda Dolnośląski przeprowadził postępowanie wyjaśniające, występując do Strony Przeciwnej o ustosunkowanie się do dokonanych w toku postępowania nadzorczego ustaleń.

Dowód: pisma Wojewody Dolnośląskiego z dnia 5 stycznia 2022 r., znak NK-N.4131.66.8.2021.MW3 (wydruki z pisma elektronicznego).

Ze względu na upływ terminu, o którym mowa w art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, Wojewoda Dolnośląski wnosi skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu o stwierdzenie nieważności uchwały we wskazanym zakresie.

Na wstępie podkreślić 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 Lubań, uchwalając przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przepis art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje do sporządzenia projektu planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi. W myśl art. 17 pkt 6 lit c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

W myśl art. 2 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami rolnymi są, oprócz gruntów określonych w ewidencji gruntów jako użytki rolne (pkt 1), także grunty: pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa (pkt 2); pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi (pkt 7); torfowisk i oczek wodnych (9).

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ochrona gruntów leśnych polega na: ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nieleśne lub nierolnicze, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi, przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej, poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności oraz ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Definicję zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zawiera art. 4 pkt 6 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z którym, przez przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne - rozumie się ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych. Z powyższego wynika, że w przypadku gruntów rolnych klas I-III zmianą przeznaczenia będzie określenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych.

Jak stanowi 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 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem ust. 2a. Zwolnienie od uzyskania takiej zgody może nastąpić przy łącznym wystąpieniu następujących okoliczności: 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 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11, 234 i 815); 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 2020 r. poz. 470, z późn. zm.); 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

W § 23 uchwały Rada Gminy postanowiła, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS, 10.WS, 11.WS, 12.WS, 13.WS, 14.WS, 15.WS, 16.WS, 17.WS, 18.WS, 19.WS, 20.WS, 21.WS, 22.WS, 23.WS obowiązują następujące ustalenia: 1) przeznaczenie terenu: a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe, b) uzupełniające - budowle hydrotechniczne; 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się realizację przepustów, a) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie istniejących zbiorników oraz lokalizację związanych z nim urządzeń wodnych.

Na podstawie zasobów Geoportalu Wojewoda ustalił, że grunty znajdujące się w granicach terenu 11.WS i 12.WS obejmują użytki rolne Wsr-ŁIII. Zgodnie z obowiązującymi w dacie podjęcia przedmiotowej uchwały zasadami zaliczania gruntów do poszczególnych użytków do użytków rolnych zalicza się m.in. grunty pod stawami, oznaczone symbolem Wsr, oraz łąki trwałe – Ł (załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz. U. 2021 r., poz. 1390 ze zm.). Takie zasady kwalifikacji obowiązywały również na gruncie poprzednio obowiązującego (do 30 lipca 2021 r.) rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2019 r. poz. 393). Biorąc to pod uwagę, a także fakt, iż uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi wymaga przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, stwierdzić należy, że obszary oznaczone symbole 11.WS i 12.WS obejmują grunty rolne, podlegające ograniczeniom wynikającym z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Odpowiadając na wątpliwości Wojewody w zakresie zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami 10WS, 11WS, 12WS, 18WS, 19WS, 20WS, na cele nierolnicze i nieleśne Przewodnicząca Rady Gminy wyjaśniła, że *„tereny te, w większości posiadały już dopuszczone (oprócz przeznaczeń o charakterze rolniczym), również przeznaczenie nierolnicze, które zostało określone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań, uchwalonym uchwałą Nr XXIII/134/2005 Rady Gminy Lubań z dnia 29 kwietnia 2005 r. Zgodnie z tym planem dla terenów tych ustalone było przeznaczenie WS - podstawowe przeznaczenie terenu – tereny rzek, potoków i cieków oraz stawów hodowlanych i gospodarstw rybackich. Jedynie dla terenu 11.WS oraz części terenu 12.WS ustalone było przeznaczenie R - grunty orne i trwałe użytki zielone. W związku z tym, że tereny te stanowią istniejące stawy hodowlane, nie włączono tych terenów do „wniosku rolnego”. Intencją określenia przeznaczenia w planie miejscowym dla tych terenów było usankcjonowanie ich dotychczasowego użytkowania rolniczego. Jednakże, w uchwale w § 23, faktycznie jako przeznaczenie podstawowe ustalono wody powierzchniowe bez określenia ich rolniczego charakteru. Przeznaczenie to jednakże w swojej istocie jest zbieżne z aktualnym użytkowaniem tych terenów jako stawów hodowlanych i pomimo podnoszonego w piśmie Organu Nadzoru braku wystąpienia o zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w tym konkretnym przypadku*

trudno przesądzać, iż poprzez ustalenie planu zostanie diametralnie zmienione wykorzystanie tych terenów. W tym miejscu należy wskazać, iż dopuszczone rekreacyjne wykorzystanie, miało na celu umożliwienie wykorzystania terenu np. jako łowiska komercyjnego w ramach usług związanych z hodowlą, nie zaś docelowe przekształcenie go na kąpielisko, czy inne tego typu działalności, co wydaje się oczywiste w związku z brakiem zaplecza i brakiem faktycznych możliwości rozwoju w tym kierunku”.

Dowód: pismo z dnia 25 stycznia 2022 r., znak PA.0004.18.22.MK/1

Argumentacja Gminy zmierzająca w istocie do wykazania, że brak zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1 i art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dla gruntów położonych w granicach terenów 11.WS i 12.WS nie stanowi istotnego naruszenia prawa, w ocenie Wojewody nie zasługuje na uwzględnienie.

W cytowanych wyjaśnieniach Rada Gminy nie zakwestionowała ustaleń Wojewody opisanych w piśmie z dnia 10 stycznia 2022, znak NK-N.4131.66.8.2021.MW3, że zakwestionowane niniejszą skargą obszary oznaczone symbolem 11.WS i 12.WS obejmują grunty rolne chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Gmina potwierdziła także, że tereny te nie objęto wnioskiem o uzyskanie zgody.

Z wyjaśnień Gminy wynika, że w odniesieniu do gruntów położonych w granicach tych terenów, nierolnicze przeznaczenie nie wynikało w poprzednio obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXIII/134/2005 – jak to miało miejsce w przypadku terenów 10.WS, 18.WS, 19.WS, 20.WS. Jak ustalono w przedmiotowej uchwale, dla terenów tych jako przeznaczenie podstawowe przewidziano wody powierzchniowe bez doprecyzowania ich rolniczego charakteru. Tymczasem zgodnie z art. 2 ust. 1 (pkt 2) ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, do gruntów rolnych zalicza się grunty pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, o ile służą **wyłącznie dla potrzeb rolnictwa**. Co istotne, w § 23 pkt 2 uchwały dopuszczono rekreacyjne wykorzystanie stawów. Trudno wobec tego przyjąć, że nie doszło do zmiany rolniczego charakteru terenów oznaczonych planistycznie jako 11.WS i 12.WS. Odnosząc się do twierdzeń Rady Gminy, według których „*dopuszczone rekreacyjne wykorzystanie, miało na celu umożliwienie wykorzystania terenu np. jako łowiska komercyjnego w ramach usług związanych z hodowlą, nie zaś docelowe przekształcenie go na kąpielisko, czy inne tego typu działalności*”, Wojewoda zauważa, że w zaskarżonej uchwale nie wprowadzono jakiegokolwiek wyjątku, zastrzeżenia pozwalającego na uznanie, że rekreacyjne wykorzystanie istniejących zbiorników jest dopuszczalne tylko w ramach usług związanych z hodowlą.

Należy wskazać, że Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale 7 sędziów NSA z 29 listopada 2010 r., sygn. akt II OPS 1/10 orzekł, że „zgoda właściwego organu na przeznaczenie gruntu leśnego (rolnego) na cele nieleśne (nierolnicze), zgodnie z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jest aktem stanowiącym konieczną podstawę do zamieszczenia odpowiednich ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Brak wymaganej zgody na przeznaczenie gruntów leśnych (rolnych) na cele inne niż leśne (rolnicze) skutkuje naruszeniem procedury uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie co stanowi przesłankę uznania go za

nieważny”. Podobne stanowisko w omawianej kwestii zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie sygn. akt II OSK 1900/08 i z dnia 4 marca 2014 r., sygn. akt II OSK 2730/13.

Biorąc pod uwagę powyższe wnioski o stwierdzenie nieważności uchwały w części tekstowej i graficznej uchwały, w zakresie obejmującym tereny 11.WS i 12.WS, w związku z naruszającym przepisy odrębne, z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, dokonaniem zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele rolne, bez uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia, zasługuje na uwzględnienie.

Wobec powyższego wnoszę jak na wstępie.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
Jarosław Obremski

Załączniki:

- odpis skargi dla Strony Przeciwnej
- pismo Wójta Gminy Lubań z dnia 12 października 2021 r., znak IRŚ.6724.13.3.2020.KJ/60 (kopia pisma).
- pismo Wojewody Dolnośląskiego z dnia 10 stycznia 2022 r. znak: NK-N.4131.66.8.2021.MW3 (wydruk z pisma elektronicznego);
- pismo Przewodniczącej Rady Gminy Lubań z dnia 25 stycznia 2022 r., znak PA.0004.18.2022.MK/1 (wydruk z pisma elektronicznego).



RPW/229398/2021 N
Data: 2021-10-14
Dolnośląski Urząd Wojewódzki
we Wrocławiu - Kancelaria

WÓJT GMINY LUBAŃ

ul. Dąbrowskiego 18, 59-800 Lubań

tel. 75 646 59 20, fax 75 612 68 50

e-mail: info@luban.ug.gov.pl

www.luban.ug.gov.pl

IRŚ.6724.13.3.2020.KJ/60

Lubań, dnia 12.10.2021r.



6 . 4 6 4 . 2 3 3 2 9

**Wojewoda Dolnośląski Wydział
Nadzoru i Kontroli Oddział Nadzoru
pl. Powstańców Warszawy 1
50-153 Wrocław**

Wójt Gminy Lubań przekazuje dokumentację prac planistycznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań, obejmującego obręb Kościelniki Dolne przyjętego uchwałą Nr XLII/246/2021 r. Rady Gminy Lubań z dnia 29 września 2021 r. i dokumentację prac planistycznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Kościelnik przyjętego uchwałą Nr XLII/245/2021 r. Rady Gminy Lubań z dnia 29 września 2021 r.

M. Hercuń-Dąbrowicka
WÓJT
Małgorzata Hercuń-Dąbrowicka

Sprawę prowadzi:

Podinspektor Katarzyna Januszewicz

tel. 75 646 59 29



Dolnośląski Urząd Wojewódzki we Wrocławiu
50-153 Wrocław
pl. Powstańców Warszawy 1
NK-N.4131.66.8.2021

Wrocław, 2022-01-11

Urząd Gminy Lubań

INFORMACJA

Pismo

W załączeniu przekazuję pismo Wojewody Dolnośląskiego znak: NK-N.4131.66.8.2021.MW3, dotyczące uchwały nr XLVII/246/2021 Rady Gminy Lubań z dnia 29 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań, obejmującego obręb Kościełinki Dolne.

Z poważaniem
Z up. WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO
Maciej Gardas
DYREKTOR WYDZIAŁU
Prawnego, Nadzoru i Kontroli
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Załączniki:

1. 4131.66.8.2021_zapytanie dot. mpzp Lubań obr Kościełinki Dolne .pdf

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć
oprogramowania do weryfikacji podpisu
Data złożenia podpisu: 2022-01-11T08:37:59.050Z
Podpis elektroniczny



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

NK-N.4131.66.8.2021.MW3

Wrocław, dnia 10 stycznia 2022 r.

Pani
Teresa Trefler
Przewodnicząca Rady Gminy
Lubań

Na podstawie art. 88 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) Wojewoda Dolnośląski, jako organ nadzoru nad jednostkami samorządu terytorialnego, informując o toczącym się postępowaniu nadzorczym wobec uchwały nr XLVII/246/2021 Rady Gminy Lubań z dnia 29 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań, obejmującego obręb Kościelniki Dolne, wnosi o udzielenie następujących informacji.

W toku analizy przedmiotowej uchwały oraz przedłożonej dokumentacji planistycznej ustalono, że:

1. Na rysunku planu nie została zlokalizowana istniejąca infrastruktura przesyłowa, o której mowa w § 11 pkt 1 uchwały.
2. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), dalej jako: upzp, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, co zostało uszczegółowione w § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez wskazanie, że ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać: a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. W zakresie wskazanym w art. 15 ust. 2 pkt 10 upzp nie mieści się uprawnienie rady gminy do nakładania na właścicieli terenów ściśle określonych obowiązków. Wątpliwości budzi zatem, czy ustalenia zawarte w § 11 pkt 6 lit. d uchwały (dotyczące podczyszczania wód opadowych i roztopowych) mieszczą się w zakresie kompetencji Rady Gminy.
3. W § 14 pkt 2 lit. b oraz § 15 pkt 2 lit. b uchwały dopuszczono na terenach MN zabudowę zagrodową na działkach obecnie przez nią zajmowanych. W § 9 uchwały przewidziano

natomiast minimalną powierzchnię działek powstałych w wyniku podziału i scalania nieruchomości dla terenów MN 1000 m² i w tym zakresie w uchwale nie przewidziano żadnego wyjątku. Proszę o zajęcie stanowiska w kwestii zgodności powyższych rozwiązań z art. art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), zgodnie z którym podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

4. W § 21 pkt 1 lit. b i § 22 pkt 1 lit. b uchwały w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenów rolniczych RM i R ustalono wody powierzchniowe śródlądowe, bez doprecyzowania ich rolniczego charakteru. Zaznaczam, że w świetle art. 2 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami rolnymi są grunty: pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa (pkt 2); pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi (pkt 7); torfowisk i oczek wodnych (9).
5. Wątpliwości budzi również ustalenie dla terenów MN, P/U wód powierzchniowych jako przeznaczenia uzupełniającego (§ 14 pkt 1 lit. b, § 15 pkt 1 lit. b, § 16 pkt 1 lit. b, § 17 pkt 1 lit. b uchwały). Zaznaczam, że łączenie w ramach jednego tereny sprzecznych ze sobą funkcji mogących na siebie niekorzystnie oddziaływać w ramach zagospodarowania jednego terenu należy uznać za niezgodne z zasadą ładu przestrzennego i dobrą praktyką planowania przestrzennego, tworzy bowiem rodzaj chaosu przestrzennego i może prowadzić do konfliktów społecznych. W orzecznictwie wskazuje się, że warunkiem takiego rozwiązania jest ustalenie, iż funkcje te wzajemnie się nie wykluczają i nie są ze sobą sprzeczne (zob. wyroki NSA: z dnia 23 lutego 2012 r. sygn. akt II OSK 2551/11, z dnia 10 maja 2017 r. sygn. akt II OSK 1649/16). Z uwagi na powyższe wymaga także wyjaśnienia, czy przewidziane na tych terenach przeznaczenie podstawowe i uzupełniające stanowią funkcje już istniejące czy też planowane (tzn. mającą powstać w przyszłości).
6. Wątpliwości budzi brak ustaleń dotyczących wysokości garaży w § 22 pkt 3 lit. c uchwały. Zaznaczam, że w innych przepisach uchwały, określając wysokość zabudowy, garaże wymieniono obok budynków gospodarczych (np. § 14 pkt 3 lit. c, § 15 pkt 3 lit. c).
7. W przedmiotowym mpzp nie wyznaczono strefy sanitarnej od granicy cmentarza zlokalizowanego w Kościelniku. Tymczasem strefa 150 m od cmentarza obejmuje fragment terenu oznaczonego symbolem 1US. Oznaczono ją również w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań.
8. W § 4 pkt 6, § 10 pkt 2, § 11 pkt 3 uchwały wśród inwestycji, wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów chronionych na cele nierolnicze i nieleśne nie wymieniono wszystkich terenów, na których występują grunty chronione (ZL-D, WS).
9. Nie udało się zlokalizować na rysunku mpzp stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 6 pkt 6 uchwały.

10. Na załączniku graficznym do wniosku o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów wyznaczono zadania nr 41-42. W decyzji z dnia 15 lipca 2020 r. sygn. GZ.tr.602.345.2019, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów w ramach ww. zadania. Z ustaleń organu nadzoru wynika, że w uchwalonym mpzp przedmiotowe tereny oznaczono symbolem 4KDW. Wyjaśnienia wymaga, na jakiej podstawie stwierdzono brak konieczności uzyskania decyzji o zgodzie na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dla powyższych terenów (stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).
11. Dalsze zastrzeżenia w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych/leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dotyczą terenów oznaczonych w mpzp symbolami 10WS, 11WS, 12WS, 18WS, 19WS, 20WS. Z ustaleń organu nadzoru wynika, że fragmenty tych terenów to grunty rolne chronione. Z uchwały nie wynika, że tereny te ściśle związane są z rolnictwem (zob. art. 2 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami rolnymi). Nadto w § 23 pkt 2 uchwały dopuszczono ich rekreacyjne wykorzystanie.
12. Zgodnie z § 12 uchwały, następujące tereny ustala się jako inwestycje celu publicznego:
 - 1) tereny dróg publicznych: KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD; 2) teren usług sportu i rekreacji – US. W przepisach uchwały nie odniesiono się do wskazanych w postanowieniu nr 88/5310/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego inwestycji celu publicznego w zakresie ochrony przeciwpowodziowej, małej retencji i bezpieczeństwa, przewidzianych w planie województwa.
13. Ponadto z zakresie nienaruszalności przez podmiotowy plan miejscowy zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań (uchwała nr XV/124/2016 Rady Gminy Lubań z dnia 22 kwietnia 2016 r., ze zm.), proszę o ustosunkowanie się do poniższych uwag:
 - a) W § 28 pkt 1 lit. b uchwały jako przeznaczenie uzupełniające terenów rolnych ustalono ogólnie wody powierzchniowe. Ustalenia studium dla terenów R ograniczają się natomiast do oczek wodnych, cieków i rowów melioracyjnych;
 - b) Przewidziana w mpzp zabudowa zagrodowa zlokalizowana jest w studium na terenach zabudowy mieszkaniowej, dla których wykluczono sytuowanie nowoprojektowanych ferm hodowlanych. Natomiast w § 5 pkt 1 uchwały zakazano przedsięwzięć chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 70 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) inwentarza.
 - c) Ustalenia dla terenów PU w studium nie dopuszczają jednoznacznie otwartego katalogu usług (w studium wskazano na usługi produkcyjne i usługi handlowe ściśle związane z produkcją przyzakładowych sklepów firmowych). Natomiast w mpzp dla terenów P/U dopuszczono ogólnie zabudowę usługową. Ponadto ustalenia studium dla terenów PU nie odnoszą się jednoznacznie do wód powierzchniowych przewidzianych w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenów P/U (§ 17 pkt 1 lit b uchwały);
 - d) Teren oznaczony w mpzp symbolem 1ZP obejmuje tereny stanowiące w studium tereny rolnicze;
 - e) Teren oznaczony w mpzp symbolem 12 WS w studium częściowo nachodzi na tereny lasów;

- f) Teren oznaczony w mpzp symbolem 6R w studium częściowo został oznaczony jako tereny wód powierzchniowych;
- g) W tekście studium nie znaleziono jednoznacznego odniesienia do zapisów dotyczących lokalizacji dróg (przykładowo: 1) na rysunku studium nie wyznaczono fragmentu drogi 3KDD wzdłuż terenu 2ZL-zlokalizowany jest tam ciek Słotwa; 2) teren 1KDW i fragment 4KDW oznaczono w studium jako drogi wewnętrzne planowane do zaliczenia do dróg gminnych).

Wnoszę o niezwłoczne dostarczenie informacji, nie później jednak, niż w ciągu **14 dni** od dnia doręczenia niniejszego pisma.

Z poważaniem

Z up. WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

Maciej Gardas
DYREKTOR WYDZIAŁU
Prawnego, Nadzoru i Kontroli

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Sprawę prowadzi:

Magdalena Woźniak
Wydział Prawny, Nadzoru i Kontroli
tel. 71 340 64-05
m.wozniak@duw.pl

Gmina Lubań

, 2022-01-25

NIP: 6131436221

Wojewoda Dolnośląski Wydział Nadzoru i
Kontroli Oddział Nadzoru
50-153 Wrocław
pl. Powstańców Warszawy 1

Pismo elektroniczne - podpisuje Wójt

Pismo elektroniczne - podpisuje Wójt

Załączniki:

1. Pismo_elektroniczne_-_podpisuje_Wojt.rtf
2. Pismo Przewodniczącej Rady Gminy Lubań.pdf

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć
oprogramowania do weryfikacji podpisu
Data złożenia podpisu: 2022-01-25T15:01:37

Podpis elektroniczny



RADA GMINY LUBAŃ

ul. Dąbrowskiego 18, 59-800 Lubań

tel. 75 646 59 21, fax 75 612 68 50

e-mail: info@luban.ug.gov.pl

www.luban.ug.gov.pl

PA.0004.18.2022.MK/1



5 . 4 6 4 . 2 9 0 1 7

Lubań, dnia 25.01.2022

Wojewoda Dolnośląski

Wydział Nadzoru i Kontroli

Oddział Nadzoru

pl. Powstańców Warszawy 1

50 – 153 Wrocław

W odpowiedzi na pismo z dnia 10 stycznia 2022 r. o sygnaturze NK-N.4131.66.8.2021.MW3, dotyczące postępowania nadzorczego w stosunku do uchwały nr XLVII/246/2021 Rady Gminy Lubań z dnia 29 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań, obejmującego obręb Kościelniki Dolne, informuję, jak niżej.

1. Istniejąca infrastruktura przesyłowa, o której mowa w § 11 pkt 1, odnosząc się również do rysunku planu, istotnie na terenie objętym opracowaniem planu aktualnie nie występuje. Jednocześnie wskazanie powyższego uwarunkowania, jakkolwiek nie mającego umocowania w stanie obecnym, ale którego nie można wykluczyć w przyszłości np. realizacja tego typu sieci na mocy „specustaw”, nie wpływa na wadliwość przedmiotowej uchwały. W tekście znajduje się odwołanie do nieistniejących przesłanek, które są warunkiem *sine qua non* dla umocowania ustaleń planu. Odczytanie planu miejscowego z perspektywy adresata, jakim jest właściciel danej nieruchomości nie powoduje wątpliwości, bowiem dla poszczególnych działek istotne jest zbadanie uwarunkowań na podstawie rozpoznanych na załączniku graficznym przesłanek. Ich brak nie kieruje w oczywisty sposób do odczytywania przepisów, uzależnionych od konkretnych wskazań w danym obszarze.
2. Zawarte w uchwale regulacje dotyczące podczyszczania wód opadowych i roztopowych odnoszą wymogi dotyczące tych wód do przepisów odrębnych. Ustalenie to należy traktować jak wiele przyjętych w planie miejscowym odesłań, mających na celu zwrócenie szczególnej uwagi na dany problem i obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa.
3. Odnosnie dopuszczonej w terenach MN zabudowy zagrodowej na działkach obecnie przez nią zajmowanych w kontekście zapisów § 9 uchwały dotyczących ustaleń zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, które dla terenów MN wprowadzają „powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1000m²”, pragnę zauważyć iż poruszona kwestia zgodności a art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujących wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami nie znajduje uzasadnienia. Art. 93 o którym mowa powyżej dotyczy **podziału nieruchomości**, a parametry mogące mieć zastosowanie przy tej procedurze zostały określone w ustaleniach szczegółowych § 14 pkt 3 lit j oraz § 16 pkt 3 lit j – „minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m²”. Jak widać nie określono minimalnej pow. działek dla zabudowy zagrodowej (dopuszczonej tylko na działkach obecnie

zajmowanych) i nie można mówić w tym miejscu o sprzeczności z wspomnianym art. 93. Procedura **scalania i podziału nieruchomości**, o której wspomina w piśmie Organ Nadzoru, została opisana w ustawie o gospodarce nieruchomościami w Rozdziale 2. Jednocześnie zgodnie z art. 102 ust. 2, który mówi, iż „*przepisy rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne*”, w § 9 uchwały ustalono zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości m in. „*powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1000m² dla terenów MN*”, czyli terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, a zatem również terenów z wyłączeniem zabudowy zagrodowej.

4. W ustaleniach szczegółowych planu dla terenów zabudowy zagrodowej RM oraz terenów rolniczych R dopuszczono dodatkowo *wody powierzchniowe* jako przeznaczenie uzupełniające, jednakże bez jednoznacznego doprecyzowania ich rolniczego charakteru. Należy to odczytywać jako możliwość ich realizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi to znaczy na gruntach, które nie wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze tj. gruntach klasy IV – VI, występujących w obszarze terenów RM i R, analogicznie jak to ma miejsce w przypadku zapisów ogólnych dopuszczających realizację dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych oraz lokalizację nowego uzbrojenia terenu, związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach (w tym terenach RM i R).
5. W przypadku dopuszczenia jako przeznaczenia uzupełniającego wód powierzchniowych na terenach MN i P/U, analiza istniejących uwarunkowań przeprowadzona w trakcie procedury sporządzania planu wykazała, iż na wspomnianych terenach może zaistnieć konieczność wydzielenia cieków wodnych, którego faktyczny przebieg jest trudny do zlokalizowania na etapie sporządzania planu miejscowego lub też jako nowej inwestycji. Przeznaczenie „wody powierzchniowe” niejednokrotnie towarzyszyć może zarówno funkcji mieszkaniowej w charakterze wypełniającym założenia ogrodowe, bądź też w charakterze technicznym np. jako otwarty zbiornik retencyjny. Warto zauważyć, iż zbiorniki wodne o powierzchni pow. 50 m² wymagają uzyskania pozwolenia na budowę, a zatem wskazanie możliwości realizacji wód powierzchniowych bez względu na charakter ich wykorzystania wzbogaca i poszerza możliwości zainwestowania w zakresie obu wskazanych przeznaczeń, nie stojąc w sprzeczności do przeznaczenia podstawowego.
6. Przytoczone wątpliwości, odnośnie braku ustalenia wysokości dla garaży na terenach zabudowy zagrodowej RM w § 22 uchwały w bezpośredni sposób wiążą się z definicją zabudowy zagrodowej zawartą w §3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Powyższe rozporządzenie definiuje zabudowę zagrodową jako „*budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych (...)*”. Również w orzecznictwie (patrz. wyrok NSA syng. akt II OSK 1536/07) możemy przeczytać: „*Z uwagi na brak obowiązującej definicji legalnej gospodarstwa zagrodowego pomocne może być odwołanie się do definicji językowej. Przez pojęcie „zagrody” rozumie się zespół zabudowań na terenie wiejskim lub podmiejskim składający się z domu mieszkalnego (chaty) i budynków gospodarczych (stodoły, obory, spichlerza). Zabudowania najczęściej otoczone płotem i ustawione wokół wewnętrznego podwórza.*” Dalej czytamy, iż zdaniem sądu „*Zabudowa to „budynki znajdujące się na określonym terenie” zaś zagroda to „dom wiejski z podwórzem i zabudowaniami gospodarskimi” (Nowy Słownik Języka Polskiego PWN Warszawa 2002 str. 1211, 1220). Skoro tak, to pojęcie zabudowy zagrodowej należy zdefiniować jako zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położony w obrębie jednego podwórza.*” Mając na uwadze powyższe, w tym stanowisko sądu, w przypadku przedmiotowego planu brak określenia wysokości dla garaży w ramach zabudowy zagrodowej nie może być odczytywany jako naruszenie przepisów prawa, bowiem określenie wysokości zabudowy zagrodowej zostało poprawnie wypełnione poprzez wskazanie wysokości dla „*budynków mieszkalnych*” i „*budynków gospodarczych i inwentarskich*”.

7. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze w odległości od 50m do 150 m od granicy cmentarza (w takiej odległości znajduje się cmentarz w miejscowości Kościelnik) w przypadku braku podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących artykuły żywności oraz studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. W przypadku terenów wyznaczonych w planie, znajdujących się w zasięgu od 50m do 150 m od ww. cmentarza tj. 1.WS, 1.US (w części poza nieprzekraczalną linią zabudowy) oraz terenu 14.R, gdzie wprowadzony jest zakaz zabudowy powyższe przesłanki nie zachodzą, w związku z tym odstąpiono od wyznaczenia granicy strefy sanitarnej od cmentarza na tym obszarze. Pomimo powyższego, należy również mieć na uwadze, iż brak wyznaczenia takich stref w planie miejscowym, nie zwalnia z obowiązku zastosowania przepisów prawa przy podejmowaniu działań inwestycyjnych w obszarze planu, w szczególności wyżej wspomnianego *Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze* gdyby takie przesłanki zaistniały w przyszłości.
8. Wspomniane w piśmie Organu Nadzoru tereny lasów – dolesienia ZL-D nie obejmują gruntów rolnych klasy bonitacyjnej I-III oraz gruntów leśnych Ls wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w przypadku lokalizowania na tych terenach „zieleni urządzonej i małej architektury”, o których mowa w §4 pkt 6, „*dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych*”, o których mowa w §10 pkt 3 oraz „*nowego uzbrojenia terenu, związanego z zagospodarowaniem na terenie planu*”, o których mowa w §11 pkt 3. Odnosnie terenów WS, pragnę poinformować, że w tym wypadku nie ma przesłanek, aby wskazane w przytoczonych paragrafach zainwestowanie mogło pojawić się na terenach WS. Dotyczy to zarówno zieleni urządzonej i małej architektury, dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych, a także uzbrojenia technicznego związanego z zagospodarowaniem terenu, w związku z czym odstąpiono od ustaleń w tym zakresie. Jeżeli stan faktyczny obszaru objętego planem nie daje podstaw do zamieszczenia w planie ustaleń, to ich brak nie może stanowić o jego niezgodności z prawem.
9. Warstwa z oznaczeniami stanowisk archeologicznych na rysunku planu została wyłączona w wyniku niefortunnego błędu technicznego już na etapie uzgadniania projektu planu. Nie mniej w takiej formie projekt uzyskał pozytywne uzgodnienie WKZ pismem JG/N.5150.25.2021.KW z dn. 17.03.2021 r. Należy również zauważyć, iż oznaczenia stanowisk archeologicznych w planach miejscowych, jedynie orientacyjnie wskazują na obszar występowania zabytku archeologicznego. Z kolei ustalenia znajdujące się w tekście planu, dotyczące stanowisk archeologicznych mają charakter ogólny i sprowadzają się do zapisu: „w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 6 obowiązują przepisy odrębne.” W związku z powyższym, brak graficznej reprezentacji stanowisk archeologicznych, pomimo pewnej nieścisłości w kwestii odniesienia ustaleń planu do rysunku, nie wpływa jednak na wadliwość przedmiotowej uchwały.
10. Istotnie, dla wymienionych w piśmie zadań nr 41 i 42 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w decyzji nr GZ.tr.602.345.2019 z dnia 15 lipca 2020 r. nie wydał zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Jednakże należy zaznaczyć, że teren ten w zakresie obszaru terenu oznaczonego symbolem 4.KDW, posiada już przeznaczenie nierolnicze, które zostało określone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań, uchwalonym uchwałą Nr XXIII/134/2005 Rady Gminy Lubań z dnia 29 kwietnia 2005 r. Zgodnie z tym planem obszar ten znajduje się w terenie oznaczonym KDW D wewnętrzna droga dojazdowa, a do wniosku w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, został włączony omyłkowo. W związku z powyższym w badanej procedurze nie zostało dokonane przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ teren ten faktycznie takie przeznaczenie nierolnicze już posiadał.

11. Odnośnie wątpliwości dotyczących ewentualnej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych/leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w przypadku terenów 10.WS, 11.WS, 12.WS, 18.WS, 19.WS i 20.WS informuję, że tereny te, w większości posiadały już dopuszczone (oprócz przeznaczeń o charakterze rolniczym), również przeznaczenie nierolnicze, które zostało określone w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań, uchwalonym uchwałą Nr XXIII/134/2005 Rady Gminy Lubań z dnia 29 kwietnia 2005 r.* Zgodnie z tym planem dla terenów tych ustalone było przeznaczenie *WS - podstawowe przeznaczenie terenu – tereny rzek, potoków i cieków oraz stawów hodowlanych i gospodarstw rybnych*. Jedynie dla terenu 11.WS oraz części terenu 12.WS ustalone było przeznaczenie *R - grunty orne i trwałe użytki zielone*. W związku z tym, że tereny te stanowią istniejące stawy hodowlane, nie włączono tych terenów do „wniosku rolnego”. Intencją określenia przeznaczenia w planie miejscowym dla tych terenów było usankcjonowanie ich dotychczasowego użytkowania rolniczego. Jednakże, w uchwale w § 23, faktycznie jako przeznaczenie podstawowe ustalono wody powierzchniowe bez określenia ich rolniczego charakteru. Przeznaczenie to jednakże w swojej istocie jest zbieżne z aktualnym użytkowaniem tych terenów jako stawów hodowlanych i pomimo podnoszonego w piśmie Organu Nadzoru braku wystąpienia o zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w tym konkretnym przypadku trudno przesądzać, iż poprzez ustalenie planu zostanie diametralnie zmienione wykorzystanie tych terenów. W tym miejscu należy wskazać, iż dopuszczone rekreacyjne wykorzystanie, miało na celu umożliwienie wykorzystania terenu np. jako łowiska komercyjnego w ramach usług związanych z hodowlą, nie zaś docelowe przekształcenie go na kąpielisko, czy inne tego typu działalności, co wydaje się oczywiste w związku z brakiem zaplecza i brakiem faktycznych możliwości rozwoju w tym kierunku.
12. Zarząd Województwa Dolnośląskiego, w postanowieniu nr 89/5310/21 z dn. 15.03.2021 r., wskazał m.in. iż *na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. ujęte są zadania: „K95 – Koncepcja zabezpieczenia przeciwpowodziowego zlewni górnej Kwisy ze szczególnym uwzględnieniem m. Mirsk – Gryfów Śląski – Leśna – Lubań – Nowogrodzic. Opracowanie w I cyklu planistycznym wielowariantowej koncepcji zabezpieczenia obszaru problemowego wraz z wykorzystaniem dokumentacji projektowej dla wariantu rekomendowanego” oraz „K142 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich*”. Jednocześnie, Zarząd nie wskazał konkretnych działań w związku z ww. zapisem, np. o konieczności wyznaczenia granic terenów „*inwestycji celu publicznego w zakresie ochrony przeciwpowodziowej, małej retencji i bezpieczeństwa, przewidzianych w planie województwa*”, o których wspomina w piśmie Organ Nadzoru, czy też obowiązku wprowadzenia dodatkowych, szczególnych ustaleń do uchwały związanych z planowanymi inwestycjami. W planie miejscowym, na terenach rolnych, które bezpośrednio sąsiadują z rz. Kwisą, wprowadzono zakaz zabudowy z wyłączeniem infrastruktury technicznej. W ustaleniach szczegółowych dla terenów R, dopuszczone zostało przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe. Z kolei na terenach leśnych dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną, określone w przepisach odrębnych. Ponadto, w ustaleniach ogólnych §8, wprowadzono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W takiej formie tj. z ustaleniami które umożliwiają de facto realizację wymienionych wyżej „*inwestycji w zakresie ochrony przeciwpowodziowej, małej retencji i bezpieczeństwa*” projekt uzyskał pozytywne uzgodnienie zarówno Zarządu Województwa Dolnośląskiego (Postanowienie Nr 89/5310/21 z dn. 15.03.2021 r.) jak i Dyrektora PGWWP RZGW we Wrocławiu (Decyzja Nr 114/RPP/M-346/2021 z dn. 19.03.2021 r.). Należy w tym miejscu zauważyć, że Dyrektor PGWWP RZGW we Wrocławiu jest organem uzgadniającym projekt planu w zakresie terenów położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ale też instytucją bezpośrednio odpowiedzialną za przeprowadzenie wspomnianej w piśmie

Organu Nadzoru inwestycji oraz ogólnie rozumianego zarządzania ryzykiem powodziowym. Uzgodnienia te potwierdzają, iż ustalenia przedmiotowego planu miejscowego w zakresie możliwości realizacji zadań ujętych w planie województwa pod nr K95 i K142 są wystarczające.

13. Odnosnie zgodności z zapisami Studium:

- a. Studium dla terenów rolniczych R - *tereny wyłączone spod zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów, ograniczonej do istniejących siedlisk rolniczych* wymienia: **głównie łąki, pola uprawne i pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, śródpolne oczka wodne, ciek, rowy melioracyjne**. Wśród nich istotnie, nie wymienia się literalnie *wód powierzchniowych*, ale również jak widać nie jest to katalog zamknięty. Ponadto, nie wprowadzono w dokumencie Studium definicji pojęć *śródpolnego oczka wodnego* czy też *cieku*. Przez *oczka wodne*, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych – rozumie się „*naturalne śródpolne i śródleśne zbiorniki wodne o powierzchni do 1 ha, niepodlegające klasyfikacji gleboznawczej*”, a z kolei przez *ciek wodny*, zgodnie z ustawą Prawo wodne, rozumie się „*rzeki, strugi, strumienie i potoki oraz inne wody płynące w sposób ciągły lub okresowy naturalnymi lub uregulowanymi korytami*”, co *de facto* nie wyklucza również, tak rozumianych *wód powierzchniowych*. W związku z powyższym oraz z tym, że w obszarze wyznaczonych (na podstawie Studium) w planie terenów R znajdują się użytki gruntowe geodezyjnie oznaczone jako W i Ws, dopuszczono *wody powierzchniowe* jako przeznaczenie uzupełniające.
- b. Istotnie w zapisach Studium na terenach zabudowy mieszkaniowej MN1 i MN2 *wyklucza się sytuowanie nowoprojektowanych ferm hodowlanych*, jednakże w planie miejscowym nie wyznaczono *terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych czy hodowlanych*, na których mogłyby być lokalizowane fermy hodowlane. Ustalenie dotyczące *zakazu przedsięwzięć chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 70 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) inwentarza* dotyczy ewentualnej hodowli w rodzinnych gospodarstwach w ramach terenów zabudowy zagrodowej RM oraz zabudowy zagrodowej, która została dopuszczona *wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych* jako przeznaczenie uzupełniające na części terenów MN.
- c. W ustaleniach Studium, w odniesieniu do Terenów rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej (PU) (str. 28 tekstu kierunków) dopuszczono *realizację obiektów biurowych* (określając ich wysokość, jako parametr, do którego należy dążyć), *lokalizację usług handlowych, ściśle związanych z produkcją przykładowych sklepów firmowych*. Jednocześnie, w Kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy (str. 19 tekstu kierunków) wprowadzono zapis: *Przyporządkowanie do funkcji wiodącej nastąpiło na podstawie generalizacji poszczególnych funkcji szczegółowych. Oznacza to, że w zakresie poszczególnych funkcji mogą zawierać się też inne, mniej znaczące ze względu na zajmowaną powierzchnię*. Ustalenia Studium, z jednej strony wymieniają przykładowo możliwe funkcje usługowe, wyznaczając kierunek w jakim powinno być realizowane przeznaczenie usługowe w miejscowych planach, ale z drugiej strony nie zamykają docelowego katalogu tych funkcji. Interpretacja zapisów Studium polegająca na przyjęciu możliwości do realizacji w mpzp wyłącznie usług, które zostały dopuszczone przykładowo prowadziłyby do sytuacji, w której na obszarze Gminy nie byłoby możliwe przygotowanie prawa miejscowego pozwalającego na lokalizację innych usług niż wymienione, co byłoby nieuzasadnione w szczególności na terenach rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej. Ponadto, należy zauważyć, iż w obszarze terenu oznaczonego obecnie jako 2.P/U obowiązywał dotychczas Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań (obręb Kościelnik) z 2005 r., w którym tereny oznaczone były odpowiednio jako 6P,UR,ZZ - *podstawowe przeznaczenie terenu – funkcje produkcyjne, magazynowo – składowe (P) oraz rzemiosło i drobna wytwórczość (UR) wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących*. W związku z powyższym, w przedmiotowym

- planie miejscowym, dla terenów P/U ustalono zabudowę usługową bez określania katalogu usług jako jedno z przeznaczeń podstawowych oraz wody powierzchniowe jako przeznaczenie uzupełniające.
- d. Istotnie, wyznaczony w planie teren 1.ZP – zieleń urządzona, na rysunku Studium oznaczony został jako tereny rolnicze R. Jednakże w związku z tym, iż teren ten stanowi niewielki obszar (ok. 300 m²) znajdujący się pomiędzy drogą publiczną główną 2.KDG (droga wojewódzka nr 393), a terenem kolejowym 1.KK (linia kolejowa nr 337 relacji Lubań – Leśna) oraz w związku z tym, że w obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań (obręb Kościelniki Dolne) z 2005 r., oznaczony był jako Z, w ramach terenu 7 ZP - *parkowa urządzona zieleń wysoka*, w przedmiotowym planie miejscowym pozostawiono przeznaczenie – zieleń urządzona.
- e. Terenów lasów w Studium nie wskazano jako przeznaczeń wymienionych w *Kierunkach zagospodarowania*, jak również nie nadano im w tekście dedykowanych ustaleń, a oznaczenie to (mydełko koloru zielonego),, zostało umieszczone w legendzie rysunku Studium obok innych oznaczeń informacyjnych, czy też oznaczeń uwarunkowań takich jak: *granice administracyjne, rzeki, strumienie, wody powierzchniowe czy istniejąca zabudowa (budynki)*. Z kolei zasięg terenów lasów (ZL) w planie miejscowym został dostosowany do faktycznych granic użytków leśnych na podstawie map ewidencyjnych. Stąd linie terenu 12.WS wydzielonego w skali planu tj. 1:2000 na mapie ewidencyjnej „częściowo nachodzą” na teren lasu oznaczonego w Studium w skali 1:10000 na mapie topograficznej.
- f. Podobnie jak w przypadku terenu 12.WS opisanego w lit. e, granice terenu 6.R zostały dostosowane do otaczającego użytku leśnego oznaczonego na mapie ewidencyjnej jako Ls. Jednocześnie, mając na uwadze zapis str. 19 Kierunków Studium: *Przyporządkowanie do funkcji wodącej nastąpiło na podstawie generalizacji poszczególnych funkcji szczegółowych. Oznacza to, że w zakresie poszczególnej funkcji mogą zawierać się też inne, mniej znaczące ze względu na zajmowaną powierzchnię, zdecydowano o nie wydzielaniu niewielkich fragmentów oznaczonych w Studium jako wody powierzchniowe i pozostawiono cały teren jako jednolity teren rolniczy 6.R.*
- g. Teren 3.KDD wraz z terenem 6.KDW stanowią istotny element infrastruktury drogowej umożliwiający prawidłową obsługę komunikacyjną terenów 2.RM, 3.RM, 1.MW oraz 1.P/U. Odnośnie wspomnianego w piśmie Organu Nadzoru braku „jednoznacznego odniesienia do zapisów dotyczących lokalizacji dróg” i niewyznaczenia na rysunku Studium fragmentu drogi 3.KDD przy terenie 2.ZL pragnę zauważyć, iż w Studium znajduje się zapis „*Za zgodne z ustaleniami niniejszego studium uznaje się ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zmieniające przebieg zaproponowanych dróg*”, na podstawie którego skorygowano przebieg dróg zaproponowany na rysunku Studium. Z kolei w przypadku terenów 1.KDW i części terenu 4.KDW, w kontekście wyznaczonych w Studium *dróg wewnętrznych planowanych do zaliczenia do dróg gminnych* oznaczonych w legendzie rysunku w ramach Projektowanej infrastruktury drogowej i kolejowej, informuję, że w związku ze stanowiskiem Zarządcy Dróg Wojewódzkich wyrażonym w postanowieniu nr ZP/0244/III/33/2021 z dn. 16.03.2021 r. odnośnie konieczności zmiany drogi dojazdowej (3.KDD podłączonej do 1.KDG) na drogę wewnętrzną z uwagi na bliskość skrzyżowania 1.KDZ/1.KDG, które analogicznie dotyczy również przedmiotowych terenów 1.KDW

i 4.KDW (włączonych do 1.KDG), nie ma możliwości zmiany ich statusu na drogi publiczne.

PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY LUBAŃ

Teresa Trefler

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Sprawę prowadzi:

*Marta Kaba - podinspektor
75 646 39 21*

