

Uchwała Nr XXIX/251/2018  
**Rady Gminy Adamów**  
**z dnia 14 sierpnia 2018 r.**

w sprawie zmiany ustaleń „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami), w związku z Uchwałą Nr XVII/161/2017 Rady Gminy Adamów z dnia 10 lutego 2017 roku o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany ustaleń „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów”, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów* (Uchwała Nr II/3/2002 Rady Gminy Adamów z dnia 4 grudnia 2002 r. - z późn. zmianami)

Rada Gminy Adamów uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę ustaleń „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów” dla obszaru objętego „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów”, przyjętym Uchwałą Nr X/73/2003 Rady Gminy Adamów z dnia 14 listopada 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 199, poz 3777 z 14 listopada 2003 roku), z późniejszymi zmianami.
2. Ustalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów”, przyjętego Uchwałą Nr X/73/2003 Rady Gminy Adamów z dnia 14 listopada 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 199, poz. 3777 z 14 listopada 2003 roku), z późniejszymi zmianami, dotyczą zmiany w tekście Uchwały Nr X/73/2003 Rady Gminy Adamów z dnia 14 listopada 2003 roku odnoszącego się do ustalenia odległości wznoszenia obiektów budowlanych i budynków od: ściany lasu, od linii brzegowej wód oraz dróg publicznych w terenach przeznaczonych pod zabudowę, w granicach obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust 1.
3. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 11.055 ha.

§ 2

1. Tekst zmiany planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

3. Ustalenia zmiany planu zawarte w niniejszej uchwale obowiązują łącznie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały Nr X/73/2003 Rady Gminy Adamów z dnia 14 listopada 2003 roku (z późniejszymi zmianami), który nie uległ zmianie.

### § 3

W Uchwale Nr X/73/2003 Rady Gminy Adamów z dnia 14 listopada 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 199, poz. 3777 z 14 listopada 2003 roku) z późniejszymi zmianami, wprowadza się następujące zmiany:

**1. W Rozdziale II pt. „Ustalenia ogólne” po § 1 dodaje się § 1a w brzmieniu:**

1. „W obrębie zwartej zabudowy wprowadza się zakaz sytuowania zakładów stwarzających zagrożenie poważnych awarii przemysłowych.
2. Nakazuje się docelowe wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w hydranty zewnętrzne zapewniające odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru.
3. Nakazuje się zapewnienie dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, które nie przylegają do wyznaczonych w planie dróg publicznych i dróg wewnętrznych przez wydzielone dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych.”

**2. W Rozdziale II pt. „Ustalenia ogólne” w § 4 ust. 1 podust. 1.1. w pkt 1) lit b) otrzymuje brzmienie:**

„dopuszcza się realizację obiektów usługowych, których powierzchnia rzutu poziomego nie przekroczy 150 m<sup>2</sup> ”

**3. W Rozdziale II pt. „Ustalenia ogólne” w § 4 ust. 1 podust. 1.1. po pkt 3) dodaje się pkt 4) w brzmieniu:**

- „a) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- b) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może stanowić mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 0,4;
- d) wysokość budynków nie może przekraczać 9,0 m;
- e) należy stosować dachy budynków jako dwu lub wielospadowe z zachowaniem symetrii nachylenia głównych połaci oraz kącie ich nachylenia zawartym w przedziale: 3° – 45°;
- f) dopuszcza się stosowanie innych kątów nachylenia połaci dachowych niż podane w lit e) nad gankami, lukarnami itp.;
- g) dopuszcza się dachy nad garażami i budynkami gospodarczymi o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 45° pod warunkiem, że ich wysokość nie przekracza 4,5 m;
- h) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy granicy tej działki;
- i) nakazuje się zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych, przypadającego na jeden lokal mieszkalny oraz co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na jeden lokal użytkowy usytuowany w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na danej działce budowlanej;
- j) w terenach MN przylegających do terenów lasów (ZL), przy sytuowaniu budynków na działce budowlanej należy uwzględnić przepisy odrębne obowiązujące w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, określające odległości nowo projektowanych budynków od konturu gruntu leśnego - *Ls*”.

**4. W Rozdziale II pt. „Ustalenia ogólne” w § 4 ust.1 podust. 1.2 pkt 1) otrzymuje brzmienie:**

- „1) Na terenach, o których mowa w podust. 1.2 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu wymienionego w ust. 1.2,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej obowiązują ustalenia jak dla terenów MR, zawarte w ust. 1.4,
  - c) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowie zagrodowej i zabudowie usługowej,
  - e) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 15 % powierzchni działki budowlanej w zabudowie letniskowej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może stanowić mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 0,4,
  - h) wysokość budynków nie może przekraczać 9,0 m,
  - i) należy stosować dachy budynków jako dwu lub wielospadowe z zachowaniem symetrii nachylenia głównych połaci oraz kącie ich nachylenia zawartym w przedziale: 30° – 45°,
  - j) dopuszcza się stosowanie innych kątów nachylenia połaci dachowych niż podane w lit i) nad gankami, lukarnami itp.,
  - k) dopuszcza się dachy nad garażami i budynkami gospodarczymi o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 45° pod warunkiem, że ich wysokość nie przekracza 4,5 m,
  - l) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy granicy tej działki,
  - m) nakazuje się zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych, przypadającego na jeden lokal mieszkalny oraz co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na jeden lokal użytkowy usytuowany w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na danej działce budowlanej,
  - n) w terenach RML przylegających do terenów lasów (ZL), przy sytuowaniu budynków na działce budowlanej należy uwzględnić przepisy odrębne obowiązujące w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, określające odległości nowo projektowanych budynków od konturu gruntu leśnego - *Ls*”,
  - o) dopuszcza się zmianę przeznaczenia istniejącej zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę z funkcjami mieszkalnictwa letniskowego.”

**5. W Rozdziale II pt. „Ustalenia ogólne” w § 4 ust. 1 podust. 1.3 pkt 1) otrzymuje brzmienie:**

- „1) Na terenach, o których mowa w podust. 1.3 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu wymienionego w ust. 1.3,
  - b) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,

- c) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może stanowić mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 0,4,
- f) wysokość budynków nie może przekraczać 9,0 m,
- g) należy stosować dachy budynków jako dwu lub wielospadowe z zachowaniem symetrii nachylenia głównych połaci oraz kącie ich nachylenia zawartym w przedziale: 30° – 45°,
- h) dopuszcza się stosowanie innych kątów nachylenia połaci dachowych niż podane w lit i) nad gankami, lukarnami itp.,
- i) dopuszcza się dachy nad garażami i budynkami gospodarczymi o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 45° pod warunkiem, że ich wysokość nie przekracza 4,5 m,
- j) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy granicy tej działki,
- k) nakazuje się zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych, przypadającego na jeden lokal mieszkalny oraz co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na jeden lokal użytkowy usytuowany w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na danej działce budowlanej,
- l) dopuszcza się realizację parterowych obiektów oraz urządzeń związanych z nieuciążliwą działalnością rzemieślniczą i gospodarczą,
- m) w terenach MNn przylegających do terenów lasów (ZL), przy sytuowaniu budynków na działce budowlanej należy uwzględnić przepisy odrębne obowiązujące w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, określające odległości nowo projektowanych budynków od konturu gruntu leśnego - *Ls*”,
- n) zwarty obszar nowoprojektowanej zabudowy jednorodzinnej nie może przekroczyć powierzchni 0,5 ha gruntów I – III klasy bonitacyjnej bez uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.”

**6. W Rozdziale II pt. „Ustalenia ogólne” w § 4 ust. 1 podust. 1.4 pkt 1) otrzymuje brzmienie:**

- „1) Na terenach, o których mowa w podust. 1.4 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu wymienionego w ust. 1.4,
  - b) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może stanowić mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 0,4,
  - g) wysokość budynków nie może przekraczać 9,0 m,

- h) należy stosować dachy budynków jako dwu lub wielospadowe z zachowaniem symetrii nachylenia głównych połaci oraz kącie ich nachylenia zawartym w przedziale: 30° – 45°,
- i) dopuszcza się stosowanie innych kątów nachylenia połaci dachowych niż podane w lit f) nad gankami, lukarnami itp.,
- j) dopuszcza się dachy nad garażami i budynkami gospodarczymi o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 45° pod warunkiem, że ich wysokość nie przekracza 4,5 m,
- k) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy granicy tej działki,
- l) nakazuje się zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych, przypadającego na jeden lokal mieszkalny oraz co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na jeden lokal użytkowy usytuowany w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na danej działce budowlanej,
- m) w terenach MR przylegających do terenów lasów (ZL), przy sytuowaniu budynków na działce budowlanej należy uwzględnić przepisy odrębne obowiązujące w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, określające odległości nowo projektowanych budynków od konturu gruntu leśnego - *Ls*”,
- n) w przypadku hodowli zwierząt nakazuje się gromadzenie nawozów naturalnych z zastosowaniem szczelnych płyt obornikowych i zbiorników na gnojówkę zapewniających ich sześciomiesięczny okres przechowywania.

**7. W Rozdziale II pt. „Ustalenia ogólne” w § 4 ust. 1 podust 1.4 pkt 2) otrzymuje brzmienie:**

„dopuszcza się realizację obiektów usługowych, których powierzchnia rzutu poziomego nie przekroczy 150 m<sup>2</sup> ”

**8. W Rozdziale II pt. „Ustalenia ogólne” w § 4 ust. 1 podust 1.4 pkt 5) otrzymuje brzmienie:**

„5) zwarty obszar nowoprojektowanej zabudowy jednorodzinnej nie może przekroczyć powierzchni 0,5 ha gruntów I – III klasy bonitacyjnej bez uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.”

**9. W Rozdziale II pt. „Ustalenia ogólne” w § 4 ust. 2 podust. 2.1 otrzymuje brzmienie:**

„A, AUZ, UO, UK, UZ, UŁ, US, UI ,U – tereny usług publicznych i komercyjnych z podstawowym przeznaczeniem pod usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, łączności, sportu oraz inne usługi publiczne oraz komercyjne.”

**10. W Rozdziale II pt. „Ustalenia ogólne” w § 4 ust. 2 podust. 2.1 pkt 1) lit. c) tiret pierwszy otrzymuje brzmienie:**

- „funkcji mieszkalnych,”

**11. W Rozdziale II pt. „Ustalenia ogólne” w § 4 ust. 7 podust. 7.1 w pkt 1) lit a) otrzymuje brzmienie:**

„a) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, poza bezpośrednio związanymi z gospodarką leśną oraz urządzeniami turystycznymi takimi jak ścieżki edukacyjne, wiaty przeciwdeszczowe, punkty widokowe itp. pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych,

**lit c) otrzymuje brzmienie:**

„ c) ustala się strefę ekotonową ochrony lasów położonych w granicach Roztoczańskiego Parku Narodowego, z zakazem wznoszenia obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 100,0 m od linii brzegowej tych lasów, dla pozostałych lasów ustala się odległość dla nowej zabudowy z uwzględnieniem przepisów obowiązujących w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, określających odległości nowo projektowanych budynków od konturu gruntu leśnego - *Ls*”.

**12. W Rozdziale II pt. „Ustalenia ogólne” w § 5 ust. 5 otrzymuje brzmienie:**

„Zasady sytuowania obiektów budowlanych przy drogach zawarte zostały w Rozdziale III pt. „Ustalenia szczegółowe” w § 2”

**13. W Rozdziale II pt. „Ustalenia ogólne” w § 5 po ust. 7 dodaje się ust. 8, który otrzymuje brzmienie:**

„Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przyległych do drogi wojewódzkiej nr 849 za pośrednictwem istniejących zjazdów, z dopuszczeniem realizacji nowych zjazdów po uprzednim uzyskaniu warunków technicznych oraz zgody zarządcy drogi.”

**14. W Rozdziale III pt. „Ustalenia szczegółowe” § 2 otrzymuje brzmienie:**

- „1. Ustala się minimalne odległości dla sytuowania nowych obiektów budowlanych - liczonych od krawędzi jezdni - dla następujących kategorii dróg:
  - od drogi wojewódzkiej – 8,0 m;
  - od drogi powiatowej – 6,0 m;
  - od drogi gminnej – 6,0 m;
  - od drogi wewnętrznej – 5,0 m.
2. Ustala się minimalne odległości dla nowych budynków mieszkalnych - liczonych od krawędzi jezdni - dla następujących kategorii dróg:
  - od drogi wojewódzkiej – 15,0 m;
  - od drogi powiatowej – 10,0 m;
  - od drogi gminnej – 10,0 m;
  - od drogi wewnętrznej – 5,0 m.
3. Dopuszcza się zmniejszenie odległości, o których mowa w ust 2 w nawiązaniu do stanu istniejącego i zagospodarowania działek sąsiednich, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi – nie mniej jednak niż określono w ust 1.
4. Przyjmuje się zasadę lokalizowania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych o drogach publicznych.”

**§ 4**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Adamów.

**§ 5**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Adamów.

**§ 6**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY  
*Bożena Skiba*  
Bożena Skiba



WOJEWODA LUBELSKI

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IF-II.4131.29.2018  
WOJEWODY LUBELSKIEGO**

z dnia 20 września 2018 r.

**stwierdzające nieważność uchwały Nr XXIX/251/18 Rady Gminy Adamów z dnia 14 sierpnia 2018 r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów w części obejmującej § 3 ust. 14 uchwały.**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.)

**stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXIX/251/18 Rady Gminy Adamów z dnia 14 sierpnia 2018 r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów w części obejmującej § 3 ust. 14 uchwały.

**Uzasadnienie**

Uchwała Nr XXIX/251/18 została dostarczona organowi nadzoru w dniu 21 sierpnia 2018 r.

Powołując się na przepis art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Adamów uchwaliła zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów.

W myśl art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

W myśl art. 27 ustawy, zmiana studium lub planu miejscowego następuje w trybie, w jakim są one uchwalane.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w precyzyjny i szczegółowy sposób normują problematykę planowania przestrzennego w gminie, zwłaszcza postępowania planistycznego, w tym poszczególne etapy procedury planistycznej, jak również organy właściwe do jej realizacji oraz ich kompetencje (art. 15 i 17 ustawy).

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ww. ustawy, 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 „zasady 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 publ. [w:] CBOSA).

Natomiast pojęcie trybu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnosi się do sekwencji czynności, jakie podejmują organy w celu doprowadzenia do uchwalenia planu miejscowego, począwszy od uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, a skończywszy na uchwaleniu planu. Tryb został unormowany w przepisach art. 14 ust. 1 i art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ocenie organu nadzoru uchwała Nr XXIX/251/18 została podjęta z istotnym naruszeniem trybu i zasad sporządzania planu miejscowego.

Przepis art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznacza procedurę planistyczną, która obejmuje ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, etap składania wniosków do planu i ich rozpatrzenia przez organ sporządzający plan, wystąpienie o opinie do wskazanych w ustawie podmiotów, uzgodnienie projektu planu z organami wymienionymi w ustawie, wprowadzenie ewentualnych zmian w sporządzonym projekcie planu, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, dyskusję publiczną, etap zgłaszania uwag do projektu planu, rozstrzygnięcie rady gminy uwag nieuwzględnionych przez organ wykonawczy.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret trzecie powołanej ustawy wójt, burmistrz albo prezydent miasta uzgadnia projekt planu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę.

Z dokumentacji toku formalno-prawnego podjętej uchwały wynika, że Wójt Gminy Adamów nie wystąpił o uzgodnienie przedmiotowego projektu zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów do właściwych zarządców dróg tj. Zarządu Dróg Wojewódzkich w Lublinie oraz Zarządu Dróg Powiatowych w Zamościu. Wymóg wystąpienia o uzgodnienia projektu zmiany planu ze wskazanymi zarządcami dróg wynika z dokonywania w tym opracowaniu zmiany ustaleń szczegółowych dotyczących drogi wojewódzkiej Nr 849 oraz dróg powiatowych, przebiegających przez teren gminy Adamów.

Należy zaznaczyć, iż na etapie zbierania wniosków do projektu zmiany tego planu Zarząd Dróg Wojewódzkich w Lublinie złożył pisemnie wnioski do tego opracowania. W swoim piśmie Zarząd Dróg Wojewódzkich w Lublinie wskazał między innymi, że nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zlokalizować w odległości min. 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 849. Fakt ten potwierdza dodatkowo potrzebę późniejszego uzgodnienia z tym organem projektu zmiany planu.

Procedura planistyczna jest procedurą sformalizowaną, wyznaczającą zakres i kolejność czynności proceduralnych wymaganych przy sporządzaniu planu miejscowego (zmiany planu). Sformalizowane – również w zakresie chronologii podejmowanych działań – uregulowanie tej procedury z jednoczesną sankcją nieważności uchwały w sytuacji istotnego naruszenia trybu uchwalania planu miejscowego prowadzi do wniosku, iż kształt uchwalonego planu miejscowego powinien być wcześniej znany właściwym organom, a także osobom prawnym i fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, skoro podmioty te są uprawnione do wyrażenia swojego stanowiska przed uchwaleniem planu. Celem sformalizowanej procedury planistycznej jest zatem m. in. zagwarantowanie znajomości aktu planistycznego, a także zagwarantowanie możliwości wpływu na treść przyszłego planu.

Z istoty obowiązku uzyskania uzgodnienia dotyczącego projektu planu miejscowego wynika, iż organ występujący o uzgodnienie jest związany jego treścią. Zatem tylko „pozytywne uzgodnienie”, może stanowić podstawę kontynuowania procedury w zakresie uchwalania planu.

W wyroku z dnia 8 listopada 2012 r., sygn. akt II OSK 2024/12, Naczelny Sąd Administracyjny orzekł, iż *„ratio legis instytucji „uzgodnienia” w procedurze planistycznej, polega na przesądzającym (relewantnym) wpływie pozytywnego stanowiska organu uzgadniającego, na kształt normatywny postanowień planu. Ustawodawca, nakazując organowi wykonawczemu gminy uzgodnienie projektu planu ze wskazanymi organami (...) określił konsekwencje prawne tego uzgodnienia. Organ uzgadniający może bowiem skutecznie zablokować uchwalenie projektowanego aktu w kształcie planowanym przez organ sporządzający. Odmowa uzgodnienia projektu planu przez uprawniony organ oznacza niemożność uchwalenia planu miejscowego w planowanym kształcie. Zaś w przypadku uchwalenia przez radę gminy planu miejscowego, mimo odmowy uzgodnienia przez uprawniony organ, zgodnie z dyspozycją art. 28 u.p.z.p., skutkuje to, co do zasady, nieważnością uchwały rady w całości lub w części”*.

Reasumując brak wystąpienia o uzgodnienie projektu zmiany ustaleń planu do Zarządu Dróg Wojewódzkich w Lublinie oraz Zarządu Dróg Powiatowych w Zamościu, stanowi naruszenie trybu sporządzania zmiany planu.

Dodatkowo w ocenie organu nadzoru uchwała Nr XXIX/251/18 została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.



Należy podnieść, że podejmując przedmiotową uchwałę Rada Gminy Adamów stwierdziła, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów (uchwała Nr II/3/2002 Rady Gminy Adamów z dnia 4 grudnia 2002 r. z późn. zm.).

W § 3 ust. 14 uchwały Nr XXIX/251/18 Rada Gminy postanowiła, iż § 2 „Ustaleń szczegółowych” rozdziału III miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów, uchwalonego uchwałą Nr X/73/2003 Rady Gminy Adamów z dnia 14 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 199 poz. 3777) otrzymuje następujące brzmienie:

„1. *Ustala się minimalne odległości dla sytuowania nowych obiektów budowlanych liczonych od krawędzi jezdni – dla następujących kategorii dróg:*

*od drogi wojewódzkiej – 8,0 m.*

*od drogi powiatowej – 8,0 m.*

*od drogi gminnej – 6,0 m (...)*

2. *Ustala się minimalne odległości dla nowych budynków mieszkalnych licząc od krawędzi jezdni dla następujących kategorii dróg:*

*od drogi wojewódzkiej – 15,0 m.*

*od drogi powiatowej -10,0 m,*

*od drogi gminnej – 10,0 m (...)*”

Natomiast w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów przyjętego uchwałą Nr II/3/2002 w dziale III. Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej, w rozdziale 3. Kierunki i zasady kształtowania terenów zabudowanych występują następujące ustalenia:

*„Zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania ze zróżnicowaniem typów, standardów zabudowy, w dostosowaniu do potrzeb i aspiracji mieszkańców przy zachowaniu podstawowych standardów uzbrojenia terenu wymaga: (...)*

*- utrzymania minimalnej odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej:*

*dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi: - 10 m w terenie zabudowanym,- 25 m poza terenem zabudowy;*

*dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi: - 30 m dla budynków jednokondygnacyjnych, - 40 m dla obiektów wielokondygnacyjnych, - 130 m dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony;*

*- zachowanie minimalnej odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni przy drogach powiatowych:*

*dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi: - 8 m w terenach zabudowanych, - 20 m poza terenem zabudowy;*

*dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi: - 30 m dla jednokondygnacyjnych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej, - 40 m dla wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych i użyteczności, - 130 m dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony;*

*- utrzymania minimalnej odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni przy drogach gminnych:*

*dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi: - 6,0 m w terenach zabudowanych, - 15 m poza terenem zabudowy;*

*dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi: - 15 m dla jednokondygnacyjnych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej, - 20 m dla wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej, - 80 m dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony; (...)*”

Jak wynika z powyższych zapisów zmiana ustaleń przedmiotowego planu narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów w zakresie wielkości minimalnej linii zabudowy od drogi wojewódzkiej, dróg powiatowych i gminnych.

Z treści art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 powyższej ustawy wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną zgodnie z zapisami studium.

W wyroku z dnia 10 listopada 2016 r. Naczelny Sąd Administracyjny wywiódł, że: „*Chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określone obszary gminy mogą mieć zatem określone przeznaczenie w planie miejscowym, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże taki rodzaj przeznaczenia dla tych obszarów. Uprawnione jest zatem twierdzenie, że ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów przyjętych w studium. Plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, nie może prowadzić do zmiany kierunków zagospodarowania objętych studium. Zmiana przeznaczenia terenów w planie miejscowym, jeżeli nie była przewidziana w studium, może być dokonana przez gminę wyłącznie po uprzedniej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem trybu, w jakim studium jest uchwalane*” (wyrok NSA z dnia 10 listopada 2016 r., sygn. akt II OSK 296/15).

Przyjęcie przez Radę Gminy Adamów w zmianie planu ustaleń ewidentnie naruszających ustalenia obowiązującego studium stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania prowadzące do nieważności tego aktu w części, w której wystąpiła sprzeczność pomiędzy ustaleniami planu i studium.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXIX/251/2018 Rady Gminy Adamów we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

Wojewoda Lubelski

**Przemysław Czarnek**

Otrzymują:

- 1) Wójt Gminy Adamów
- 2) Przewodniczący Rady Gminy Adamów