



WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX.I.MZ.0912 - 80 /10

Warszawa, dnia 12 października 2010 r.

*Rada Miasta Sulejówek
ul. Dworcowa 55
05 – 070 Sulejówek*

Na podstawie art. 91 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106 poz. 675)

wskazuję, że

uchwała Nr LVIII/333/10 Rady Miasta Sulejówek z dnia 22 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek

została podjęta z naruszeniem prawa.

Uzasadnienie:

Na sesji w dniu 22 kwietnia 2010 r. Rada Miasta Sulejówek podjęła uchwałę Nr LVIII/333/10 w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o p.i z.p.

W ocenie organu nadzoru uchwała narusza art. 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 6 - 9 ustawy o p.i z.p., art. 39 ust. 1 pkt 5, art. 42 pkt 2 i art. 55 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą środowiskową, a także § 6 pkt 6, § 4 ust.1 pkt 3 oraz § 7 pkt 1 lit d, pkt 3 i pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, (Dz. U. Nr 118, poz. 1233), zwanego dalej rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu studium.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.i z.p. w studium określa się w szczególności obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Jednocześnie, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium, rysunek studium powinien zawierać określenie granic obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o p.i z.p. Ponadto, zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia jw. „ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej powinny określać w szczególności obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne”.

Wskazanie terenów, dla których konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nie jest tożsame ze wskazaniem obszarów wymagających takiej zmiany, ze względu na to, że nie wszystkie tereny wspomnianej zgody wymagają.

Uzyskanie uprzednio zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, i leśnych na cele nieleśne, lub też brak obowiązku uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w granicach administracyjnych miasta, zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r., Nr 121, poz.1266 z późn. zm.), nie eliminują obowiązku, wynikającego z ustawy o p.i z.p., wyznaczenia w studium terenów rolnych i leśnych, na których nastąpi zmiana ich przeznaczenia. Na rysunku studium wskazano tereny do objęcia planem miejscowym, jednakże nie wskazano w ich obrębie terenów, na których nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne, co narusza art. 10 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.i z.p. oraz § 6 pkt 6 i § 4 ust.1 pkt 3 rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium.

Wyznaczenie obszarów, na których nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, i leśnych na cele nieleśne, jest istotne w przypadku podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy o p.i z.p. plan

miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium.

Ustalenia studium, poprzez niewyodrębnienie na rysunku studium zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, naruszają art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.i z.p., zgodnie z którym „W studium określa się w szczególności: 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów; (...)”. Wskazanie na rysunku studium, za pomocą jednego oznaczenia, terenów zabudowy jednorodzinnej na działkach leśnych i nieleśnych, jako zabudowy jednorodzinnej, ekstensywnej nie spełnia powyższego warunku, gdyż są to odrębne rodzaje zagospodarowania terenu, a w przypadku terenów leśnych wymagają ponadto zmiany przeznaczenia terenu po uzyskaniu zgody na tę zmianę.

W tekście studium, a także na rysunku studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek”, nie wskazano obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, pomimo, że na planszy zatytułowanej „Problemy rozwoju miasta” uwidoczniono, oznaczone symbolem P09, obszary objaśnione jako „rozdrobniona struktura własnościowa, bez komunikacji: konieczne scalenia gruntów”. W tekście studium, na str. 68 stwierdza się także m.in. iż „realizacji celu II i III (wymienionych w Rozdziale IV na str. 67) służyć będzie objęcie na wskazanych w studium terenach działań, mających na celu restrukturyzację zagospodarowania, polegającą na porządkowaniu zabudowy, podziałów własnościowych i obsługi komunikacyjnej”. Wskazane na rysunku studium, zatytułowanym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek”, tereny restrukturyzacji, nie obejmują jednak obszarów oznaczonych symbolem P09, dla których „konieczne jest scalenie gruntów”. Wskazuje to na niespójność zapisów w studium w zakresie terenów wskazanych do scalania i podziału nieruchomości i narusza art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.i z.p., zgodnie z którym w studium określa się w szczególności obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, (...) oraz obszary przestrzeni publicznej”.

Art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.i z.p. został naruszony również poprzez niewyznaczenie w studium, w sposób jednoznaczny, obszarów przestrzeni publicznej. Na podstawie § 7 pkt 1 lit. d rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium, w odniesieniu do rysunku studium,

wymagane jest określenie granic obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ww. ustawy, a więc także granic obszarów przestrzeni publicznych. Konieczność ustalenia systemu przestrzeni publicznych jako narzędzia realizacji jednego z głównych celów strategicznych rozwoju miasta, jest w tekście wielokrotnie podkreślana, jednakże nie znajduje to odzwierciedlenia na rysunku studium, zatytułowanym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek”. Wskazanie na rysunku studium „Głównych elementów przestrzeni publicznych”, nie jest tożsame z określeniem granic tych obszarów. Użycie symboli wskazujących jedynie orientacyjną lokalizację „elementów przestrzeni publicznych” narusza więc § 7 pkt 1 lit. d rozporządzenia jw., zgodnie z którym „rysunek projektu studium powinien zawierać: określenie granic obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy (...)”.

Ponadto niewyznaczenie obszarów przestrzeni publicznych w „studium”, skutkuje niemożnością wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznych w planie miejscowym, co wynika wprost z definicji tych obszarów, zawartej w art. 2 pkt 6 ustawy o p.i z.p., zgodnie z którym przez obszar przestrzeni publicznej należy rozumieć „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych (...) określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

W studium nie określono obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, co narusza art. 10 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.i z.p., zgodnie z którym „W studium określa się w szczególności: (...) 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym; (...)”. Z tekstu studium wynika, że inwestycje celu publicznego będą na terenie Sulejówka realizowane, na co wskazuje m.in. ustalony w Rozdziale II pkt 3.1.1 na str. 60, wskaźnik intensywności zabudowy dla działek, na których realizowane będą inwestycje celu publicznego. Ponadto wskazuje się funkcję usług publicznych z dopuszczeniem możliwości usług komercyjnych, co jednak nie jest równoznaczne ze wskazaniem obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

Ponadto ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy dla działek, na których będą realizowane inwestycje celu publicznego, bez wskazania tych terenów na rysunku studium, narusza § 7 pkt 3 rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium, zgodnie z którym „przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa

i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium”.

Brak możliwości jednoznacznego powiązania części tekstowej studium z rysunkiem studium, występuje także w przypadku wskazanych na rysunku studium obiektów budowlanych, wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ewidencją zabytków. W tekście studium, w Rozdziale II pkt 2.3.2., zawierającym informacje o terenach i obiektach chronionych na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r., Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.), w tabeli na stronie 40 nie rozróżniono bowiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, pomimo, że w odniesieniu do tych obiektów sformułowano odrębne ustalenia w pkt 2.3.2. na stronach: 42 i 43 tekstu studium.

Brak możliwości jednoznacznego powiązania części tekstowej studium z rysunkiem studium, dotyczy także użytych w tekście studium nazw lub określeń jednostek terenowych, takich jak: „Glinianki”, „Enklawa Historyczna” lub „teren śródmieścia”, których granic nie określono na rysunku studium.

Obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, zawiadamiające o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium dla Miasta Sulejówek, nie zawierają informacji o organie właściwym do rozpatrzenia uwag. Wymóg taki wynika z art. 39 ust. 1 pkt 5 ustawy środowiskowej. Należy więc uznać, że w opisanym powyżej zakresie uchwała narusza przepisy ustawy środowiskowej. Podanie w ogłoszeniach i obwieszczeniach informacji o organie, do którego składa się wnioski i uwagi, nie jest bowiem równoznaczne z poinformowaniem o organie właściwym do ich rozpatrzenia.

Przepisy art. 42 pkt 2 ustawy jw. naruszone zostały natomiast poprzez brak uzasadnienia zawierającego wymagane tym przepisem informacje. Zgodnie z nim, „organ opracowujący projekt dokumentu dołącza do przyjętego dokumentu uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa”.

Z kolei brak podsumowania, zawierającego uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych, a także informację, w jaki

sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione: ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy środowiskowej, zgłoszone uwagi i wnioski, wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone, propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu, narusza art. 55 ust. 3 ustawy jw.

W świetle przytoczonej argumentacji, organ nadzoru uważa uchwałę Nr LXI/333/2010 Rady Miasta Sulejówek z dnia 22 kwietnia 2010 r. za naruszającą prawo w powyższym zakresie.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Jack Kozłowski