

**UCHWAŁA NR LX.412.24
RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA**

z dnia 30 kwietnia 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXVIII.177.17 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Julianów, Podlas i Przewodowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 14 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) Rada Gminy Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się konieczność przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII.177.17 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Julianów, Podlas i Przewodowice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2274).

§ 2. Zmiana, o której mowa w §1 uchwały będzie dotyczyć wybranych ustaleń tekstowych odnoszących się do terenów o następujących symbolach przeznaczeń: 12.66.RMu, 12.67.RMu, 27.77.RMu, 27.78.RMu, 27.79.RMu, 29.60.RMu, 29.61.RMu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rawa Mazowiecka.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

Katarzyna Klimek

UZASADNIENIE

W uchwale Nr XXVIII.177.17 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Julianów, Podlas i Przewodowice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2274) korekty wymagają zapisy dotyczące zasad podziałów ustalonych w terenach oznaczonych symbolem RMu - tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo – usługową (w zakresie zabudowy zagrodowej).

W miejscowym planie określono minimalne powierzchnie dla wydzielanych działek zabudowy zagrodowej, co jest sprzeczne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustawa ta reguluje zasady i warunki dopuszczalności dokonywania podziałów nieruchomości. Zgodnie z art. 92 ust. 1 ugn: *„Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne (...), chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.”*. Z kolei art. 93 ust. 2a wprowadza warunki wydzielania działek rolnych i leśnych o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha: *„Podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych 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 (...).”*

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 poz. 82) gruntami rolnymi są grunty: *„pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;”*. Ponadto jak wskazuje załącznik Nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219) do gruntów rolnych zalicza się, między innymi, grunty rolne zabudowane, w skład których wchodzi grunty zajęte pod:

„(...) 3) budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia, takie jak: komórki, garaże, szopy, kotłownie, podwórza, śmietniki, składowiska odpadów, jeżeli z gruntami, budynkami, budowlami lub urządzeniami, o których mowa w pkt 1 i 2, tworzą zorganizowaną całość gospodarczą i są położone w tej samej miejscowości lub w bezpośrednim sąsiedztwie w miejscowości sąsiedniej.”

Zgodnie z powyższym, nie ma wątpliwości, że tereny zabudowy zagrodowej są terenami rolnymi pomimo tego, że w definicji jest dopuszczona zabudowa (związana z rolnictwem). Nawet jeżeli teren ten zostanie zabudowany to nadal będzie miał status gruntów rolnych (Wyrok WSA w Krakowie z 3.10.2019 r., II SA/Kr 779/19, LEX nr 2735673).

Zgodnie z orzecznictwem sądowoadministracyjnym (Wyrok WSA we Wrocławiu z 25.10.2018 r., II SA/Wr 521/18, LEX nr 2583536): *„Przepisy gminne mogą być wydawane wyłącznie w ramach obowiązujących przepisów wyższego rzędu i w zakresie upoważnień wyraźnie tam przyznanych organom gminy. Akty prawa miejscowego nie mogą regulować materii należących do przepisów wyższego rzędu i nie mogą stać z nimi w sprzeczności”*. Zatem, skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, a ustawa o gospodarce nieruchomościami reguluje zasady wydzielania działek rolnych i leśnych o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, to miejscowy plan nie może ustalać minimalnej i maksymalnej powierzchni wydzielanych działek przeznaczonych pod rolnictwo i leśnictwo.

Przewiduje się, że ustalenia zmiany planu miejscowego:

- nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka,
- nie naruszają ładu przestrzennego,
- wywołają niewielkie skutki finansowe dla samorządu lub skutki takie nie wystąpią.