

OBWIESZCZENIE

Wójta Gminy Rawa Mazowiecka

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka

Na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) oraz w myśl przepisów art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zmianami) zawiadamiam o podjęciu przez Radę Gminy Rawa Mazowiecka uchwał:

- Nr II.15.24 z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXIII/138/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Bogusławki Duże, Bogusławki Małe, Boguszyce, Byszewice, Chrusty, Dziurdzioly, Garłów, Głuchówek, Kaliszki, Leopoldów, Linków, Lutkówka, Małgorzatów, Nowa Wojska, Pasięka Wałowska, Pukinin, Stara Wojska, Stary Dwór, Ścieki, Świnice, Wilkowice, Wołucza, Zagórze, Zarzecze, Zielone i Żydymice;
- Nr LX.407.24 z dnia 30 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XL/232/10 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmentów wsi: Boguszyce Małe, Boguszyce, Bogusławki Małe, Byszewice, Chrusty, Gaj, Głuchówek, Matyldów, Pasięka Wałowska, Przewodowice, Pukinin, Wałowice, Zarzecze i Zielone;
- Nr LX.408.24 z dnia 30 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr IX/37/11 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragment obszaru wsi Kaliszki;
- Nr LX.410.24 z dnia 30 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXIII/139/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Stare Byliny, Chrusty, Gaj, Garłów, Głuchówek, Helenów, Konopnica, Księża Wola, Lutkówka, Niwna, Nowy Kurzeszyn, Pasięka Wałowska, Pokrzywna, Pukinin, Stara Wojska, Stary Kurzeszyn, Ścieki, Wałowice, Wilkowice;
- Nr LX.411.24 z dnia 30 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXV/148/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Janolin, Chrusty, Nowy Kurzeszyn i Wałowice;

- Nr LX.412.24 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;
- Nr LX.413.24 z dnia 30 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXVIII.178.17 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Jakubów i Zagórze, Konopnica, Soszyce i Ścieki;
- Nr LX.414.24 z dnia 30 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XLVI.294.18 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 11 października 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty obszarów wsi Dziurdzioły i Zarzecze;
- Nr LX.415.24 z dnia 30 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXIV.152.20 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 25 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty obszarów wsi Rossocha i Soszyce.

Zainteresowani mogą składać wnioski do wyżej wymienionego planu miejscowego na piśmie do Wójta Gminy Rawa Mazowiecka w terminie do dnia **3 września 2024 r.** Wnioski należy składać za pomocą formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, zamieszczonego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rawa Mazowiecka oraz na stronie internetowej <https://www.rawam.ug.gov.pl/939,wnioski-i-formularze>. Wnioski na wyżej wskazanym formularzu należy składać w formie papierowej, na adres Urzędu Gminy Rawa Mazowiecka, aleja Konstytucji 3 Maja 32, 96 – 200 Rawa Mazowiecka lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej na adres: sekretariat@rawam.ug.gov.pl lub za pomocą platformy ePUAP.

Rawa Mazowiecka, dnia 2 sierpnia 2024 r.

W związku z obowiązkiem, o którym mowa w art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia nr 2016/679 informuję, że:

1. Administratorem Twoich danych osobowych jest Wójt Gminy Rawa Mazowiecka, al. Konstytucji 3 Maja 32, 96-200 Rawa Mazowiecka, tel. 046 814 42 41, e-mail: sekretariat@rawam.ug.gov.pl.
2. Będziemy przetwarzać Twoje dane osobowe w celu realizacji procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.
3. We wszystkich sprawach związanych z przetwarzaniem Twoich danych osobowych oraz realizacją przysługujących Ci praw, możesz skontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych - Panią Lidią Stawińską, telefonicznie 046 854 51 73 lub poprzez pocztę elektroniczną e-mail na adres: iod@rawam.ug.gov.pl.
4. Pełen zakres informacji nt. przetwarzania danych osobowych znajduje się na stronie internetowej <https://www.bip.rawam.ug.gov.pl/> w zakładce „Prawo lokalne” oraz w siedzibie Administratora.

**UCHWAŁA NR II.15.24
RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA**

z dnia 24 maja 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXIII/138/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Bogusławki Duże, Bogusławki Małe, Boguszyce, Byszewice, Chrusty, Dziurdzioły, Garłów, Głuchówek, Kaliszki, Leopoldów, Linków, Lutkówka, Małgorzatów, Nowa Wojska, Pasieka Wałowska, Pukinin, Stara Wojska, Stary Dwór, Ścieki, Świnice, Wilkowice, Wołucza, Zagórze, Zarzecze, Zielone i Żydomicie

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, 2029 i 2739) 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 XXIII/138/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Bogusławki Duże, Bogusławki Małe, Boguszyce, Byszewice, Chrusty, Dziurdzioły, Garłów, Głuchówek, Kaliszki, Leopoldów, Linków, Lutkówka, Małgorzatów, Nowa Wojska, Pasieka Wałowska, Pukinin, Stara Wojska, Stary Dwór, Ścieki, Świnice, Wilkowice, Wołucza, Zagórze, Zarzecze, Zielone i Żydomicie (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 4763).

§ 2. Zmiana, o której mowa w §1 uchwały będzie dotyczyć wybranych ustaleń tekstowych odnoszących się do terenów o następujących symbolach przeznaczeń: 1.22.RMu, 2.31.RMu, 2.32.RMu, 2.33.RM, 3.95.RM, 3.96.RM, 3.97.RM, 3.98.RM, 3.99.RM, 3.112.RMu, 3.115.RM, 5.100.R,RM, 6.25.R,RM, 8.65.RM, 15.18.RMu, 19.62.RMu, 21.13.RMu, 22.17.RMu, 22.18.RMu, 22.19.RMu, 22.23.RMu, 25.23.RMu, 30.83.R,RM, 30.84.RMu, 35.29.RMu, 35.34.RMu, 35.37.RM, 38.63.RMu, 38.64.RMu, 38.65.RM, 39.14.RMu, 39.15.RMu, 39.16.RMu, 41.87.RMu, 41.91.RMu, 41.92.RMu, 41.93.RMu, 41.94.RMu, 41.95.RMu, 41.98.RM, 41.114.RMu, 42.62.RMu, 42.63.RMu, 42.64.RM, 42.72.RMu, 42.73.RMu, 42.76.RM, 44.38.RMu, 44.48.RMu, 44.49.RMu, 44.50.RMu, 44.51.RMu, 44.52.RMu, 44.53.RM, 46.34.RMu, 46.40.RMu, 46.41.RMu, 46.42.RMu, 47.41.RMu, 47.42.R,RM, 48.47.RMu.

§ 3. Traci moc obowiązującą uchwała Nr LX.409.24 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 30 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXIII/138/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Bogusławki Duże, Bogusławki Małe, Boguszyce, Byszewice, Chrusty, Dziurdzioły, Garłów, Głuchówek, Kaliszki, Leopoldów, Linków, Lutkówka, Małgorzatów, Nowa Wojska, Pasieka Wałowska, Pukinin, Stara Wojska, Stary Dwór, Ścieki, Świnice, Wilkowice, Wołucza, Zagórze, Zarzecze, Zielone i Żydomicie.

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

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

Kamila Bors

Uzasadnienie

W dniu 30 kwietnia 2024 r. Rada Gminy Rawa Mazowiecka podjęła uchwałę Nr LX.409.24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXIII/138/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Bogusławki Duże, Bogusławki Małe, Boguszyce, Byszewice, Chrusty, Dziurdzioły, Garłów, Głuchówek, Kaliszki, Leopoldów, Linków, Lutkówka, Małgorzatów, Nowa Wojska, Pasieka Wałowska, Pukinin, Stara Wojska, Stary Dwór, Ścieki, Świnice, Wilkowice, Wołucza, Zagórze, Zarzecze, Zielone i Żydomice.

W trakcie prowadzonej procedury planistycznej stwierdzono, że w §2 uchwały o przystąpieniu wystąpił błąd polegający na tym, że wskazano symbol przeznaczenia „38.65.RMu”, natomiast w zmienianej uchwale Nr XXIII/138/16 z dnia 27 października 2016 r., takiego symbolu nie ma. Prawidłowym oznaczeniem powinien być symbol „38.65.RM”.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

UCHWAŁA NR LX.407.24
RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA

z dnia 30 kwietnia 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XL/232/10 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmentów wsi: Boguszyce Małe, Boguszyce, Bogusławki Małe, Byszewice, Chrusty, Gaj, Głuchówek, Matyldów, Pasieka Wałowska, Przewodowice, Pukinin, Wałowice, Zarzecze i Zielone

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 XL/232/10 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmentów wsi: Boguszyce Małe, Boguszyce, Bogusławki Małe, Byszewice, Chrusty, Gaj, Głuchówek, Matyldów, Pasieka Wałowska, Przewodowice, Pukinin, Wałowice, Zarzecze i Zielone (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2010 r. Nr 121, poz. 961).

§ 2. Zmiana, o której mowa w §1 uchwały będzie dotyczyć wybranych ustaleń tekstowych odnoszących się do terenów o następujących symbolach przeznaczeń: 2.21.RM, 2.22.RM, 2.23.RM, 3.81.RM, 3.82.RMu, 3.86.RM, 3.88.RM, 5.66.RM, 40.74.RMu, 40.75.RMu, 40.76.RMu, 40.77.RMu, 40.78.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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr XL/232/10 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmentów wsi: Boguszyce Małe, Boguszyce, Bogusławki Małe, Byszewice, Chrusty, Gaj, Głuchówek, Matyldów, Pasieka Wałowska, Przewodowice, Pukinin, Wałowice, Zarzecze i Zielone (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2010 r. Nr 121, poz. 961) w niektórych terenach oznaczonych symbolem RMu – tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo – usługową, został zawarty zapis o treści: „w części działki budowlanej położonej w odległości większej niż 30m, licząc od linii rozgraniczającej drogi przylegającej do frontu działki, obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków o funkcji mieszkaniowej oraz usługowej związanej bezpośrednio z obsługą człowieka”. Takie ustalenia ograniczają możliwość zagospodarowania działek zgodnie z jej przeznaczeniem, ponieważ tereny budowlane, zgodnie z rysunkami planu, wyznaczono w znacznie większej odległości niż 30 m od linii rozgraniczającej drogi. W związku z powyższym zapisem, nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach do tego przeznaczonych, w odległości większej niż 30 m.

Korekty wymagają również zapisy dotyczące zasad podziałów ustalonych w terenach oznaczonych symbolem RM - tereny zabudowy zagrodowej.

W miejscowym planie dla tych terenów określono minimalne i maksymalne powierzchnie dla wydzielanych działek rolnych, 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 działek 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, jeździ 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 o symbolu RM 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 orzecnictwem sądowniczym (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 nowego 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.

UCHWAŁA NR LX.408.24
RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA

z dnia 30 kwietnia 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr IX/37/11 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragment obszaru wsi Kaliszki

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 IX/37/11 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragment obszaru wsi Kaliszki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 227, poz. 2362).

§ 2. Zmiana, o której mowa w §1 uchwały będzie dotyczyć wybranych ustaleń tekstowych odnoszących się do obszaru oznaczonego symbolem 15.16.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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr IX/37/11 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragment obszaru wsi Kaliszki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 227, poz. 2362) w niektórych terenach oznaczonych symbolem RMu – tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo – usługową, został zawarty zapis o treści: „*części działki budowlanej położonej w odległości większej niż 30 m, licząc od linii rozgraniczającej drogi przylegającej do frontu działki, obowiązuje zakaz realizacji budynków o funkcji mieszkaniowej oraz usługowej użyteczności publicznej*”. Takie ustalenia ograniczają możliwość zagospodarowania działek zgodnie z jej przeznaczeniem, ponieważ tereny budowlane, zgodnie z rysunkami planu, wyznaczono w znacznie większej odległości niż 30 m od linii rozgraniczającej drogi. W związku z powyższym zapisem nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach do tego przeznaczonych, w odległości większej niż 30 m.

Przewiduje się, że ustalenia nowego 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.

UCHWAŁA NR LX.410.24
RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA

z dnia 30 kwietnia 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXIII/139/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Stare Byliny, Chrusty, Gaj, Garłów, Głuchówek, Helenów, Konopnica, Księża Wola, Lutkówka, Niwna, Nowy Kurzeszyn, Pasieka Wałowska, Pokrzywna, Pukinin, Stara Wojska, Stary Kurzeszyn, Ścieki, Wałowice, Wilkowice

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 XXIII/139/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Stare Byliny, Chrusty, Gaj, Garłów, Głuchówek, Helenów, Konopnica, Księża Wola, Lutkówka, Niwna, Nowy Kurzeszyn, Pasieka Wałowska, Pokrzywna, Pukinin, Stara Wojska, Stary Kurzeszyn, Ścieki, Wałowice, Wilkowice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 4764).

§ 2. Zmiana, o której mowa w §1 uchwały będzie dotyczyć wybranych ustaleń tekstowych odnoszących się do terenów o następujących symbolach przeznaczeń: 7.24.RMu, 8.59.RMu, 8.60.RMu, 17.29.RMu, 21.08.RMu, 24.40.RMu, 28.70.RM, 28.71.R,RM, 28.72.RMu, 28.73.RMu, 30.68.RMu, 35.27.RMu, 38.64.RM, 38.65.RM, 41.86.R,RM, 51.41.R,RM.

§ 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 XXIII/139/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Stare Byliny, Chrusty, Gaj, Garłów, Gluchówek, Helenów, Konopnica, Księża Wola, Lutkówka, Niwna, Nowy Kurzeszyn, Pasięka Wałowska, Pokrzywna, Pukinin, Stara Wojska, Stary Kurzeszyn, Ścieki, Wałowice, Wilkowice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 4764) w niektórych terenach oznaczonych symbolem RMu – tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo – usługową, został zawarty zapis o treści: *w części działki budowlanej położonej w odległości większej niż 40 m, licząc od linii rozgraniczającej przylegającej drogi publicznej, obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków o funkcji mieszkaniowej oraz usługowej użyteczności publicznej*. Takie ustalenia ograniczają możliwość zagospodarowania działek zgodnie z jej przeznaczeniem, ponieważ tereny budowlane, zgodnie z rysunkami planu, wyznaczono w znacznie większej odległości niż 40 m od linii rozgraniczającej drogi. W związku z powyższym zapisem, nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach do tego przeznaczonych, w odległości większej niż 40 m.

Korekty wymagają również zapisy dotyczące zasad podziałów ustalonych w terenach oznaczonych symbolami: RM - tereny zabudowy zagrodowej, RMu - tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo – usługową (w zakresie zabudowy zagrodowej) oraz R,RM – tereny rolnicze z zabudową zagrodową.

W miejscowym planie określono minimalne powierzchnie dla działek projektowanych do wydzielania, 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 działek 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, jeźle 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.

UCHWAŁA NR LX.411.24
RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA

z dnia 30 kwietnia 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXV/148/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Janolin, Chrusty, Nowy Kurzeszyn i Wałowice

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 XXV/148/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Janolin, Chrusty, Nowy Kurzeszyn i Wałowice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 363).

§ 2. Zmiana, o której mowa w §1 uchwały będzie dotyczyć wybranych ustaleń tekstowych odnoszących się do obszaru oznaczonego symbolem 5.107.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 XXV/148/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Janolin, Chrusty, Nowy Kurzeszyn i Wałowice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 363) 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 działek projektowanych do wydzielenia w ramach 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 działek 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.

**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.

**UCHWAŁA NR LX.413.24
RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA**

z dnia 30 kwietnia 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXVIII.178.17 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Jakubów i Zagórze, Konopnica, Soszyce i Ścieki

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.178.17 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Jakubów i Zagórze, Konopnica, Soszyce i Ścieki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2275).

§ 2. Zmiana, o której mowa w §1 uchwały będzie dotyczyć wybranych ustaleń tekstowych odnoszących się do terenów o następujących symbolach przeznaczeń: 10.24.RMu, 10.25.RMu, 10.26.RMu, 16.120.RMu, 33.33.RM, 38.74.RM.

§ 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.178.17 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi: Jakubów i Zagórze, Konopnica, Soszyce i Ścieki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2275) korekty wymagają zapisy dotyczące zasad podziałów ustalonych w terenach oznaczonych symbolem RM - tereny zabudowy zagrodowej oraz w terenach oznaczonych symbolem RMu - tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo – usługową (w zakresie zabudowy zagrodowej).

W miejscowym planie określono minimalne powierzchnie dla działek projektowanych do wydzielienia, 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.

**UCHWAŁA NR LX.414.24
RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA**

z dnia 30 kwietnia 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XLVI.294.18 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 11 października 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty obszarów wsi Dziurdzioły i Zarzecze

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 XLVI.294.18 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 11 października 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty obszarów wsi Dziurdzioły i Zarzecze (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 5655).

§ 2. Zmiana, o której mowa w §1 uchwały będzie dotyczyć wybranych ustaleń tekstowych odnoszących się do terenów o następujących symbolach przeznaczeń: 6.32.RMu, 6.33.RMu, 6.34.RMu, 6.37.RMu, 6.38.RMu, 44.62.RMu, 44.64.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 XLVI.294.18 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 11 października 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty obszarów wsi Dziurdzioły i Zarzecze (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 5655) 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.

**UCHWAŁA NR LX.415.24
RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA**

z dnia 30 kwietnia 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXIV.152.20 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 25 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty obszarów wsi Rossocha i Soszyce

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 XXIV.152.20 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 25 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty obszarów wsi Rossocha i Soszyce (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 5479).

§ 2. Zmiana, o której mowa w §1 uchwały będzie dotyczyć wybranych ustaleń tekstowych odnoszących się do obszaru oznaczonego symbolem 33.31.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 XXIV.152.20 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 25 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty obszarów wsi Rossocha i Soszyce (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 5479) 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 działek 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.