

**WYJAŚNIENIE DO UZASADNIENIA SKARGI WOJEWODY WARMIŃSKO-
MAZURSKIEGO DO WSA, DOTYCZĄCE UCHWAŁY
NR XXV/149/2021 RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE Z DNIA 19 MAJA 2021 R.
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE W MIEJSCOWOŚCI
KARCZOWISKA GÓRNE**

W skardze Wojewody zostały poruszone następujące kwestie:

1. Niespójność tekstu z częścią graficzną, poprzez dopuszczenie „rozbudowy istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno-spożywczego” w terenach MN, U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych (str. 2 treści skargi, od czwartego akapitu).
2. Niespójność tekstu z częścią graficzną, poprzez dopuszczenie „gospodarstw agroturystycznych” w terenach MN, U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych (str. 2 treści skargi, od czwartego akapitu).
3. Dopuszczenie lokalizacji historycznych obiektów żuławskich, opartych na historycznych wzorach żuławskich, jako indywidualnych budowli (str. 5 treści skargi, od czwartego akapitu).
4. Dopuszczenia na całym obszarze planu lokalizacji infrastruktury technicznej bez określenia szczegółowego jej przebiegu i parametrów (str. 6 treści skargi, od drugiego akapitu).
5. Dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji dojazdów, ciągów pieszo-jezdných, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych jako niezgodnego z zasadami przeznaczenia terenów dla dróg (str. 7 treści skargi, od pierwszego akapitu).
6. Brak ustaleń w zakresie zasad podziału i scaleń (str. 7 treści skargi, od czwartego akapitu).
7. Brak pozwolenia na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (str. 8 treści skargi, od trzeciego akapitu).

Ad. 1 i 2

Uchwała Nr XXV/149/2021 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 19 maja 2021 r. w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne** w pełni respektuje treść Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku ws. wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587), również z zakresie § 8, ust. 2, w tym ustalenia § 4 ust. 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp) w Rozdziale 2. *Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem*, w §4 pkt 2 lit. c, oraz na zał. nr 1 do uchwały (rysunku planu – na podkładzie mapowym oraz w oznaczeniach) ustalają jednoznacznie tereny oznaczone symbolem literowych MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych.

Ustalenia mpzp w § 17 ust. 4, 5 i 6 pkt 2 lit. f tiret 4 dopuszczają rozbudowę wyłącznie dla istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego.

Gmina korzysta z przysługującego jej władztwa planistycznego w sposób właściwy uzasadniając to tym, że:

a) kontynuuje, ale i doprecyzowuje przeznaczenie ustalone w Uchwale Nr XXIII/200/01 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 24 sierpnia 2001 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie, gdzie wymienione w skardze tereny MN,U, w dotychczas obowiązującym mpzp z 2001 roku, w §55 tekstu planu, przeznacza się pod tzw. „funkcję podstawową – tereny rolne, dla obszarów oznaczonych symbolem T-9”, zaś w ust. 3 pkt 4 wymienionego paragrafu dopuszcza się „w obrębie istniejących zagród i ich otoczenia możliwość wprowadzenia działalności gospodarczej, funkcji mieszkalnych i turystycznych”. W obecnie uchwalonym mpzp Gmina Gronowo Elbląskie postanowiła jeszcze bardziej sprecyzować relacje wynikające z ładu przestrzennego (art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych – dalej: uopizp), który rozumie się poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Trudno byłoby bezkrytycznie pozbawić praw nabytych tereny istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, co do możliwości realizacji np. zabudowy mieszkaniowej, czy też usługowej w jej otoczeniu (mpzp z 2001 roku nie określa, czym jest „otoczenie”, tak więc należy przyjąć, że ustalenie to obowiązuje na rozległych powierzchniach terenów oznaczonych symbolem T-9). Nadmienić należy, iż Rada Gminy Gronowo Elbląskie dała temu wyrazy świadomej decyzji m.in. we fragmencie uzasadnienia do uchwały [piąty akapit treści uzasadnienia] – cyt: *„Istotnie ważnym celem jest również utrzymanie tożsamości wsi i więzi społecznych poprzez kontynuowanie zagospodarowania terenów i zaplanowanie odpowiednich funkcji dla utrzymania wybranych przez mieszkańców miejsc i rodzajów tej integracji. (...)”*,

b) ustalone w uchwale Nr XXV/149/2021 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 19 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, oznaczone symbolem literowym MN,U ustala warunki dla nowej zabudowy, co jest jednoznaczne. W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów MN,U sprecyzowano warunki dla dotychczasowego zagospodarowania, wyłącznie istniejących siedlisk rolniczych, poprzez możliwość rozbudowy oraz dopuszczenia agroturystyki.

Należy nadmienić, iż rozbudowa istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej w terenach oznaczonych symbolem MN,U (wyłącznie w pasach terenów wzdłuż istniejącej drogi powiatowej w terenie 19.KDZ), w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno-spożywczego, a także dopuszczenie gospodarstw agroturystycznych odbywać się będzie wyłącznie w granicach nieruchomości, do której tytuł posiada władający oraz na warunkach ustalonych w planie.

Skarżący przedmiotową uchwałę Rady Gminy Gronowo Elbląskie powołując się na art. 15 ust. 2 uopizp, oraz §7 ust. 7 Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku ws. wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587) próbuje wywieść, iż plan powinien każdorazowo rozdzielać poszczególne funkcje, ale to § 9. ust. 4. stanowi iż, *„w zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych, dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych.”*, czyli dopuszcza się łączenie różnych podstawowych przeznaczeń terenów. Mpzp ustala czytelne i jednolite zasady dla poszczególnych terenów i nie ma w nim miejsca na uznaniowość. W terenach MN,U, zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej lub jednocześnie obu rodzajów, przeznaczenia terenu są dopuszczane na całych obszarach. Plan dopuszcza – w zgodzie z art. 35 uopizp – również kontynuację dotychczasowego zainwestowania, z możliwością dalszego rozwoju/rozrostu gospodarstwa rolnego w terenie MN,U, w granicach nieruchomości, do której władający posiada tytuł.

Jeśli chodzi o dopuszczenie tzw. „agroturystyki”, to jest ona ustrojowo przypisana wyłącznie gospodarstwom rolniczym, gdzie w terenie MN,U dotyczy to przypadku istniejącej zabudowy siedliskowej.

Zarzut dotyczący niejednoznacznego określenia „gospodarstwa agroturystycznego” jest bezpodstawny. Właśnie z powodu braku cyt.„, ustawowej definicji terminu agroturystyka w przedmiotowym planie”, pojęcie to zostało wyjaśnione w §3 pkt 3) uchwały, jako rodzaj usługi zgodnie z przeznaczeniem wyznaczonego terenu w planie:

cyt.: „**gospodarstwo agroturystyczne** - usługi turystyczne w formie wynajmowanych budynków, pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych oraz świadczenia innych usług związanych z pobytem turystów (np. rekreacja ruchowa, sprzedaż posiłków domowych).

Słusznie zauważył skarżący, że cyt.: „, „agroturystyka” to świadczenie usług dla turystów w gospodarstwie rolnym”, bo potwierdza ten rodzaj usługi zgodnie z intencją sporządzającego plan. Zamiarem było wzbogacenie oferty inwestycyjnej dla rolników, którzy chcą świadczyć dodatkowo tego typu usługi, jako reklamę swoich produktów rolnych, np. miodu, serów produkowanych w tradycji menonickiej ,itp.). Przeznaczenie to wzbogaca również paletę usług świadczonych na wsi, zwłaszcza że są to miododajne tereny łąk i pastwisk wykorzystywanych na hodowlę bydła, lub tereny ekorolniczych hodowli roślin, reklamowanych jako atrakcja turystyczna tego regionu.

Ustalona w planie usługa gospodarstwa agroturystycznego nie może istnieć bez gospodarstwa rolnego, co zostało ustalone w planie w §3 pkt 3) uchwały.

Wobec powyższego, nie można w całości zgodzić się co do podsumowania przez Skarżącego (*przedostatni akapit na stronie 4 treści Skargi*), iż ustalenia planu nie wskazują rozmieszczenia poszczególnych przeznaczeń terenów. Ustalenia w poszczególnych ustaleniach szczegółowych dla terenu w sposób konkretny wskazują „co i gdzie można zbudować”.

Skarżący nietrafnie wskazał, ale i de facto nie uzasadnił, że cyt.: „przedmiotowy akt prawa miejscowego jest nieprecyzyjny i niejednoznaczny, nieczytelny, i niezrozumiały”, a przez to rzekomo łamiący zasadę „rzetelnej legislacji”, choćby poprzez brak wydzielenia obszarów istniejących siedlisk od obszarów dotychczas niezagospodarowanych.

Również w dalszej części treści Skargi, Skarżący kontynuuje myśl przewodnią o braku jasnych zasad dotyczących możliwości rozbudowy istniejących budynków na podstawie §4 ust. 4 Uchwały Rady Gminy Gronowo Elbląskie. Co więcej, Skarżący zarzuca brak bazowania na sporządzonej szczegółowej inwentaryzacji urbanistycznej, co uwypukla przekroczenia zakresu kompetencji, a w ten sposób prowadzenia nadzoru nad przedmiotowym aktem prawa miejscowego.

Należy podkreślić, iż szczegółowa inwentaryzacja urbanistyczna została wykonana w sposób dogłębny, stanowiąc podstawę do działań projektowych. Opracowanie to zostało ujęte w materiałach planistycznych dokumentów formalno-prawnych przedmiotowej uchwały.

Odnosząc się do kwestii (*str. 4 treści Skargi do WSA*) dotyczącej ustaleń w zakresie dopuszczenia gospodarstw agroturystycznych jako odrębnych terenów „elementarnych”, na które w całej piśmie powołuje się skarżący należy stwierdzić, iż takie pojęcie nie występuje w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również nie występuje w zaskarżonej uchwale.

Prawdopodobnie skarżący pomylił powyższe pojęcie z ustawowo obligatoryjnymi elementami planu miejscowego, czyli „terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania”, jasno i jednoznacznie wyznaczonymi na rysunku planu i ustalonymi w treści uchwały.

Ad. 3. Wyjaśnienie na skargę w odniesieniu do dopuszczenia w przedmiotowym planie lokalizacji historycznych obiektów żuławskich, opartych na historycznych wzorach żuławskich, jako indywidualnych budowli, w zakresie regulacji zawartych w §17 ust 2-5, 7 pkt 3 lit. c tiret 6 uchwały.

Zaskarżone zostały ustalenia w planie dotyczą dopuszczenia lokalizacji historycznych obiektów żuławskich opartych na historycznych wzorach żuławskich, jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu, gdyż budowle nie są budynkami (zabudową), zatem nie podlegają ustaleniom uchwały w § 9. *Zasady kształtowania zabudowy (...)*.

Uznaje się tę uwagę jako bezpodstawną, nie ingerującą w podstawowe zasady sporządzania planów miejscowych. Jednym z założeń opracowania planu było utrzymanie tradycji tego regionu, poprzez dopuszczenie indywidualnych budowli, jako elementów zagospodarowania terenów wzmacniających wartości historyczne i krajobrazowe Żuław Elbląskich oraz nadanie przestrzeniom cech nawiązujących do indywidualnych wartości tego regionu.

Nie podlegają one regulacjom ustalonym w planie dla budynków, gdyż są według Art. 5 pkt 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2020.1333) tradycyjną budowlą Żuławską, zaliczoną do historycznie występujących w tym regionie, budowlą niebędącą budynkiem lub obiektem małej architektury, a będącą budowlą hydrotechniczną lub wolno stojącym urządzeniem technicznym. Ustalenia dotyczące ww. kwestii, zawarte w uchwale, podlegały uzgodnieniu Państwowego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Oddz. w Elblągu. Celem było odtworzenie historycznych walorów krajobrazowych Żuław Elbląskich poprzez dopuszczenie możliwości realizacji również indywidualnych budowli opartych na historycznych wzorach, kojarzonych z pejzażem żuławskim, takich jak np. niektóre typy **wiatraków, śluzy i inne budowle hydrotechniczne**. Do dziś przetrwało ich niestety niewiele.

Nie można zgodzić się również ze stwierdzeniem Skarżącego, iż wprowadza się szereg przepisów otwartych, uzależniając sposób zagospodarowania terenów od późniejszych uzgodnień oraz warunków ustalanych jednostronnie przez podmioty trzecie, biorące udział w procesie realizacji inwestycji. Skarżący nie podjął się próby dowodu przedstawiającego chociażby hipotetyczną sytuację, która dowiodłaby jakiegokolwiek racji.

Ad. 4

Wyjaśnienie na skargę w zakresie następujących ustaleń planu miejscowego:

„§ 4. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

(...)

5) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w tym: infrastrukturę służącą odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu i teletechniczną, stacji transformatorowych, obiektów przepompowni ścieków, stacji gazowych, urządzeń melioracji oraz dojazdów, jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

6) (...) dopuszcza się w obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach wszystkich funkcji i zasad zagospodarowania terenu, ustalonych niniejszym planem;

(...)

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi obszaru planu tymi systemami są następujące:

(...)

4) elektroenergetyka - z sieci i urządzeń elektroenergetycznych; w całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych sieci i urządzeń elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia;

(...)

8) w całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, rozbudowę systemów infrastruktury technicznej oraz budowę nowych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w punktach od 1 do 7 tego ustępu oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale 3; (...)”

Skarżący zarzuca powyższym ustaleniom bardzo ogólny, w tym nieskonkretyzowany przebieg (lokalizacji) infrastruktury technicznej. Prowadzenie sieci oraz związanych z nimi m.in. obiektów i urządzeń infrastrukturalnych ma charakter służący wyłącznie obsłudze przeznaczenia terenu (np. możliwości doprowadzenia wodociągu do budynku mieszkalnego), tzn. jest to *de facto* zagospodarowanie terenu a nie przeznaczenie terenu. Trudno byłoby w planach miejscowych – w tym także – określać konkretne wszystkich sieci, w tym lokalizacji obiektów (urządzeń). Byłoby to bezcelowe, a wręcz szkodliwe właśnie dla inwestorów. Tak gdzie to konieczne ustalenia przedmiotowego planu miejscowego wskazują konkretne przebiegi istniejących lub planowanych (na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały: a) tzw. wodociąg obsługiwany przez "Centralny Wodociąg Żuławski", b) gazociąg wysokiego ciśnienia, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zgodnie z przepisami odrębnymi, c) istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefami potencjalnych oddziaływań, d) istniejąca linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400 kV wraz z pasem technologicznym istotnych sieci), których istnienie lub planowanie może wpłynąć na sposób zagospodarowania poszczególnych nieruchomości.

Świadczy to o tym, że Gmina wzięła pod uwagę i wyważyła charakter wprowadzonych zasad, które podważa skarżący.

Skarżący sygnalizuje również, że w skrajnej sytuacji ustalenia planu mogą doprowadzić do zmiany przeznaczenia terenu np. pod oczyszczalnię ścieków, składowiska odpadów, bądź też stację uzdatniania wody, choćby poprzez zaliczenie tychże do budowli. W § 4 pkt 5 treści uchwały ustalenie jest ustaleniem ogólnym z odniesieniem do ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów (*„jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej”*), w których ustala się przeznaczenie, zatem nieuzasadniona jest obawa skarżącego o powstanie wymienionych rzekomych ww. inwestycji.

Z kolei w pkt 5 tego samego paragrafu *„dopuszcza się w obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach wszystkich funkcji i zasad zagospodarowania terenu, ustalonych niniejszym planem;*” stanowi o możliwości realizacji celów publicznych w ramach danej funkcji określonej w planie, czyli np. gdy dopuszcza się usługi („U”, „MN,U”), oznacza to, że można również zrealizować usługi wynikające z Art. 7 ustawy o samorządzie gminnym, czyli „usługi publiczne” takie jak np.: edukację publiczną; kulturę, w tym biblioteki gminne i inne instytucje kultury oraz ochrony zabytków i opieka nad zabytkami; kultury fizyczna i turystyka, w tym tereny rekreacyjne i urządzeń sportowych.

Ad. 5.

Wyjaśnienie na skargę w odniesieniu do dopuszczenia na całym obszarze planu lokalizacji dojazdów, ciągów pieszo-jezdných, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych jako niezgodnego z zasadami przeznaczenia terenów dla dróg.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w §13 uchwały planu ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi obszaru planu tymi systemami dla komunikacji drogowej, kształtowanej w oparciu o następującą klasyfikację:

- **KDZ** - teren drogi publicznej zbiorczej,
- **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej,
- **KDW** - teren drogi wewnętrznej,
- **KX** – teren przejścia pieszego;

Wyznaczone liniami rozgraniczającymi w planie tereny układu dróg publicznych i wewnętrznych mają swój ściśle określony przebieg. W większości jest to kontynuacja istniejącego układu drogowego istotnego dla obsługi całego obszaru planu i w części jest to nowy układ przebiegający po terenach własności gminy Gronowo Elbląskie, niezbędny do obsługi większych fragmentów terenów o różnym przeznaczeniu w planie.

Dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji dojazdów, ciągów pieszo-jezdných, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, w ramach terenów przeznaczonych w planie dla określonej funkcji, np.: mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, itp. stanowi dopełnienie ustaleń w zakresie elementów zagospodarowania planowanego układu drogowego lub dojazdu zabezpieczającego dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej dla nowo wydzielonych działek budowlanych. Zasady zagospodarowania tych terenów i ich parametry, zostały ściśle ustalone w planie w §13 pkt 3) i 4)

cyt.: „na obszarze planu dopuszcza się lokalizację dojazdów, ciągów pieszo-jezdných, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych na następujących zasadach:

- a) dojazdy i ciągi pieszo-jezdne do nie więcej niż trzech działek - jak w stanie istniejącym lub o szerokości pasa terenu nie mniejszej niż 5 m, z możliwością lokalizowania infrastruktury oraz bezpośrednią obsługą terenów przyległych,
- b) dojazdy i ciągi pieszo-jezdne do więcej niż trzech działek - jak w stanie istniejącym lub o szerokości nie mniejszej niż 8 m, a w przypadku braku przelotowości z obowiązkiem realizacji placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, z możliwością lokalizowania infrastruktury oraz bezpośrednią obsługą terenów przyległych,
- c) ścieżki rowerowe o parametrach zgodnych z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów szczegółowych, w tym szerokość ścieżki rowerowej należy ustalać indywidualnie, jeżeli oprócz prowadzenia ruchu rowerowego pełni ona inne funkcje;”

Ponadto, zasady dojazdów do odległych gospodarstw rolnych, ustalono za pośrednictwem dróg śródpolnych, przebiegających w gruntach rolnych i leśnych, niezaliczonych do żadnej z kategorii dróg publicznych i wewnętrznych, pozostających gruntami rolnymi lub leśnymi, zgodnie z wyjaśnieniem pojęć użytych w planie zawartym §3 pkt 1) uchwały.

Ad. 6

Wyjaśnienie na skargę w odniesieniu do ustaleń w uchwalonym przedmiotowym planie miejscowym w § 11. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w planie w pkt 1), dotyczącym nie wyznaczenia „granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości”. Oznacza to, że obowiązek wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. nie został pominięty, tylko w trakcie procesu planistycznego stwierdzono, że istniejące zainwestowanie (istniejąca zabudowa, istniejące podziały geodezyjne) nie będą wymagały przeprowadzania procedury wynikającej z art. 102 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stanowisko to poparte zostało w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego II SA/Gd 25/15 (II OSK 217/16): „(...) Przepis art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. stanowi, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych tym planem. W doktrynie przyjmuje się, że zarówno z wykładni art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p., jak i z przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie wynika, że ustalenie w planie miejscowym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych tym planem jest obligatoryjne i w ogóle nie ma możliwości odstąpienia od nałożonego w tym przepisie obowiązku, bądź jest obligatoryjne tylko w przypadku wyznaczenia obszarów wymagających przeprowadzania tej procedury zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. Za słusznością tego poglądu przemawiają bowiem argumenty natury systemowej i celowościowej, a także pragmatycznej (por. A. Plucińska-Filipowicz, A. Kosicki [w:] op.cit., s. 178). W orzecznictwie utrwalone zostało stanowisko, że obowiązek zawarcia w

planie miejscowym określonych w nim zagadnień, w tym zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości, nie jest bezwzględny w tym sensie, że rada gminy może pominąć określenie ustaleń skatalogowanych w ww. przepisie, ze względu na stan faktyczny obszaru objętego planem. Oznacza to, że unormowania planu w ww. zakresie zamieszcza się tylko w razie zaistnienia w tej mierze potrzeb, gdyż zbędne jest zamieszczanie zapisów dotyczących ograniczeń, które na danym terenie nie są wymagane, lub tym bardziej, w ogóle nie są potrzebne (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 28 czerwca 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 625/11; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 stycznia 2012 r., sygn. akt II OSK 2199/2011, dostępne na stronie <https://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Przy ocenie, czy taka potrzeba oraz konieczność w określonym przypadku zachodzą, należy brać pod uwagę charakterystykę terenu, funkcję i sposób zagospodarowania terenu i charakter zabudowy. Jeżeli zatem stan faktyczny obszaru objętego planem nie daje podstaw do zamieszczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń, o których mowa w art. 15 ust. 2, ich brak nie może stanowić o jego niezgodności z prawem. Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie, a wyjaśnienia organu w tym zakresie sąd uznał za wystarczające, zwłaszcza w świetle całokształtu koncepcji urbanistycznej, do realizacji której przewidziano postanowienia kwestionowanego planu. Skoro ze względów urbanistycznych i wymogów zachowania ładu przestrzennego nie przewidziano w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów to określenie szczegółowych warunków scaleń i podziałów było zbyteczne (por. też stanowisko zawarte w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. akt II SA/Kr 1475/11). (...)"

Ad. 7

Wyjaśnienie na skargę w odniesieniu do ustaleń zawartych w uchwalonym planie miejscowym dotyczącym braku pozwolenia na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, uważa się za przedmiotowe, ze względu na to że nie zaszła konieczność wynikająca z art. 17 pkt 6 lit. c, czyli „uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne”, ponieważ obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie (Uchwała Nr XXIII/200/01 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 24 sierpnia 2001 roku) już wcześniej dopuścił funkcje inne, niż rolnicze w terenach oznaczonych symbolem T-9, w §55 ust. 3 pkt 4, gdzie dopuszczono „w obrębie istniejących zagród i ich otoczenia możliwość wprowadzenia działalności gospodarczej, funkcji mieszkalnych i turystycznych”.

Pozostałe błędy merytoryczne zawarte w skardze:

- 1) powielania skopiowanego tekstu w dwóch miejscach (str. 5- 6 od góry)cyt.: „plan miejscowy będąc aktem prawa miejscowego ma zawierać normy określające konkretne przeznaczenie każdego odcinka terenu ... przyszłych i niepewnych”,
- 2) nie respektowanie wyjaśnień dotyczących pojęć użytych w uchwale,
- 3) naciąganie przepisów do własnych interpretacji lub przywoływanych wyroków WSA,
- 4) wadliwe przywoływanie ustaleń planu w zakresie opisów punktów i powtórzenia - str. 5.