

Międzyrzecz, dnia 21 listopada 2022 r.

Znak sprawy: BR0003.333.2022

**Pan Arkadiusz Madzelan  
Radny Rady Miejskiej  
w Międzyrzeczu**

W odpowiedzi na interpelację z dnia 28 października 2022 r. (data wpływu 10 listopada 2022 r.), znak: BR0003.333.2022, dotyczącą przedłożenia kserokopii pism, w związku z prowadzoną procedurą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz dla miejscowości Zamostowo, przekazuję w załączeniu wnioski z dnia 11 października 2022 r., znak sprawy: WPP.6722.2.2021.MT do Marszałka Województwa Lubuskiego w sprawie zmiany Uchwały Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry” (Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2016 r. poz. 2304 ze zm.) wraz z załącznikami:

- 1) pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. z dnia 07 września 2022 r. (znak sprawy: WZŚ.400.3.2022.EK);
- 2) pismo Starosty Międzyrzeckiego z dnia 22 sierpnia 2022 r. (znak sprawy: BS.030.5.2022.CT.LW);
- 3) pismo Marszałka Województwa Lubuskiego z dnia 21 kwietnia 2022 r. (znak sprawy: DW.II.7122.24.2022).

*Z poważaniem*

Z up. BURMISTRZA

*mgr Agnieszka Śnieg*  
Zastępca Burmistrza

Otrzymują:

1. adresat;
2. przewodnicząca Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
3. aa.

BIURO RADY  
WPŁYNEŁO

Dnia 21.11.2022r.

Międzyrzecz, dnia 11 października 2022 r.

znak sprawy: WPP.6722.2.2021.MT



**Pani Elżbieta Anna Polak**  
**Marszałek Województwa Lubuskiego**  
Urząd Marszałkowski Województwa  
Lubuskiego  
ul. Podgórna 7  
65-057 Zielona Góra

### WNIOSEK

**o zmianę Uchwały Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego  
z dnia 15 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu  
„Dolina Obry” (Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2016 r. poz. 2304 ze zm.)**

*Szanowna Pani Marszałek,*

Niniejszym wnoszę o zmianę Uchwały Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry” (Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2016 r. poz. 2304 ze zm.), poprzez zniesienie zakazu, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 6 – budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej w obrębie ewidencyjnym Gorzyca w gminie Międzyrzecz.

### Uzasadnienie

W dniu 30 marca 2021 r. Rada Miejska w Międzyrzeczu podjęła Uchwałę Nr XXXIII/288/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz dla miejscowości Zamostowo, która następnie została zmieniona Uchwałą Nr LII/51/22 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 31 maja 2022 r.

Obszar objęty planem obejmuje grunty znajdujące się w miejscowości Zamostowo w zachodniej części gminy Międzyrzecz pomiędzy jeziorami Długie i Kursko. Jego dotychczasowe zagospodarowanie cechuje się strefowością przeznaczeń. Grunty położone w bezpośrednim sąsiedztwie akwenów stanowią tereny zielone, wolne od zabudowy, poprzez które możliwy jest dostęp do brzegów jezior. W dalszej części występuje i rozwija się zabudowa o charakterze letniskowym w postaci sezonowych i całorocznych domów, będących własnością osób prywatnych. Z kolei pas położony w części wschodniej to tereny otwarte, zaliczane do rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Stan zagospodarowania przedmiotowego obszaru wynika z zasadniczo niezmiennej od przeszło 20 lat polityki przestrzennej, realizowanej obecnie poprzez obowiązujące plany miejscowe:

- 1) Uchwała Nr XXXVII/310/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz w miejscowości Gorzyca;
- 2) Uchwała Nr XXXVII/311/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz w miejscowości Gorzyca.

Potrzeba zmiany ww. dokumentów była zgłaszana we wnioskach jakie służyły do tutejszego Urzędu. Wskazywano w nich na konieczność zmiany poszczególnych ustaleń dotyczących parametrów zabudowy i zagospodarowania. Nie zgłaszano natomiast konieczności zmiany charakteru tego obszaru jako rekreacyjno-letniskowy.

W związku z powyższym dotychczasowy, zasadniczy sposób wykorzystania zostanie utrzymany, przy czym niektóre ustalenia wymagają korekt, w szczególności w zakresie przebiegu linii rozgraniczających tereny oraz uszczegółowienia istniejących przeznaczeń. Wskazana jest również aktualizacja zapisów pod względem wymagań stawianych przez obecnie obowiązujące przepisy prawne. Teraźniejsze treści uchwał cechują się względnie niską precyzyjnością. Przyjęte bowiem zostały w otoczeniu nieobowiązujących już przepisów ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu **przestrzennym**, która stawiała inne wymagania co do zakresu planu. Dodatkowo ze względu na niską **techniczną** jakość rysunków planów, wskazane jest wykonanie nowych dokumentów, bowiem istnieją duże trudności w odczytaniu ich treści.

Biorąc pod uwagę wskazane wyżej argumenty uznano za zasadne opracowanie kompleksowego planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru. Celem opracowania nowego dokumentu jest realizacja polityki przestrzennej w sposób spójny i kompleksowy poprzez jeden dokument planistyczny, zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz zakresem rzeczowym. Na przeszkodzie w skutecznym procedowaniu nowego planu stoją jednak zapisy wprowadzone Uchwałą Nr XXXVI/526/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 25 października 2021 r. zmieniającą Uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry” (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2021 r. poz. 2176), które w § 3 ust. 4 znoszą wymieniony wyżej zakaz wyłącznie „w granicach terenów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian, o których mowa w art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujących w dniu wejścia w życie Uchwały Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r., o ile ustalenia tych planów dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej”. Oznacza to, że sporządzenie i uchwalenie nowego dokumentu dla przedmiotowego obszaru powoduje, że zakaz ten na powrót ma zastosowanie. A to oznacza że znaczna część gruntów przewidzianych obecnie pod zabudowę, znajdująca się w pasie 100 m od linii brzegów jezior, straci prawo do zabudowy.

Z uwagi na wątpliwości interpretacyjne Burmistrz Międzyrzecza wystąpił o opinię w zakresie wyjaśnienia powyższego zapisu do Marszałka Województwa Lubuskiego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. oraz Starosty Międzyrzeczekiego. Z uzyskanych na piśmie odpowiedzi należy wnioskować, że ma on charakter kategoriyczny i bezwzględny, przez co należy go rozumieć w sposób literalny – zakaz nie obowiązuje dla planów uchwalonych przez wejściem w życie Uchwały Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r. Dopuszczalne byłoby jedynie wprowadzenie pojedynczych zmian do już obowiązujących uchwał przyjętych w 2002 r., co w tym przypadku jest technicznie i formalnie niemożliwe.

Plan obejmuje bowiem również grunty rolne w części wschodniej, które mają mieć określony zakaz zabudowy. Jest to o tyle istotne, że nie będzie możliwe wydanie decyzji administracyjnych zezwalających faktycznie na niekontrolowany rozwój zabudowy.

Gmina Międzyrzecz na przestrzeni ostatnich lat podjęła się uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej na obszarze zaprojektowanego osiedla. Wydzielone działki znajdują się w zasięgu sieci elektroenergetycznej i gazowej, a dalszy rozwój zabudowy pozwoli na realizację infrastruktury drogowej. W przyszłości w zamiarze gminy Międzyrzecz jest także urządzenie terenów rekreacyjnych przy jeziorach w wybranych lokalizacjach. Istotnym jest także, iż ustalenia w zakresie podziału gruntów na przedmiotowym obszarze zasadniczo zostały już zrealizowane. Natomiast grunty przewidziane pod zabudowę lotniskową są sukcesywnie zagospodarowywane przez podmioty prywatne.

Korekta zakazu nie wpłynie na ochronę krajobrazu „Dolina Obry” na przedmiotowym terenie, bowiem w ostatnich latach podlegał on sukcesywnym przekształceniom w kierunku ekosystemu techniczno-przyrodniczego z dużym udziałem komponentów i procesów technicznych. Dlatego jego uchylenie wydaje się nie budzić kontrowersji. Tym bardziej, że obecnie nie ma już zastosowania ze względu na obowiązujące plany miejscowe.

W związku z powyższym wnoszę o podjęcie prac nad zmianą Uchwały Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry” w zakresie wskazanym powyżej. Umożliwi to sporządzenie nowego planu miejscowego z zapisami uwzględniającymi utrzymanie doczasowej funkcji rekreacyjno-lotniskowej z niewielkimi korektami w zapisach szczegółowych oraz dostosowanego do wymagań prawnych i technicznych.

W załączeniu:

- 1) pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. z dnia 07 września 2022 r. (znak sprawy: WZŚ.400.3.2022.EK);
- 2) pismo Starosty Międzyrzeckiego z dnia 22 sierpnia 2022 r. (znak sprawy: BS.030.5.2022.CT.LW);
- 3) pismo Marszałka Województwa Lubuskiego z dnia 21 kwietnia 2022 r. (znak sprawy: DW.II.7122.24.2022).

Z up. BURMISTRZA

*mgr Agnieszka Śnieg*  
Zastępcza Burmistrza

Otrzymują:

1) Adresat;

2) aa.



Zielona Góra, 21 kwietnia 2022 r.

DW.II.7122.24.2022

**Pan  
Remigiusz Lorenz  
Burmistrz Międzyrzecza**

*Szanowny Panie Burmistrzu,*

w odpowiedzi na pismo z dnia 5 kwietnia 2022 r., znak: WPP.670.9.2022.MT dotyczące prośby o interpretację zapisów uchwały Nr XXXVI/526/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 25 października 2021 r. informuję, co następuje.

Wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu zgodnie art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.), następuje w drodze uchwały sejmiku województwa, która określa jego nazwę, położenie, obszar, sprawującego nadzór, ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy właściwe dla danego obszaru chronionego krajobrazu lub jego wyznaczonej części, wybrane spośród zakazów wymienionych w art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, wynikające z potrzeb jego ochrony.

Obszar chronionego krajobrazu o nazwie "Dolna Obry" utworzony został na mocy uchwały Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry” (Dz. Urz. Woj. Lub. z 18 listopada 2016 r. poz. 2304).

W wyniku szczegółowej analizy wniosku wniesionego do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze dotyczącego prośby o wprowadzenie stosownych zmian w ww. uchwale, umożliwiających zagospodarowanie danych działek budowanych zgodnie z ustaloną funkcją przestrzenną wyznaczoną w obowiązującej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miejscowości Gorzyca, w gminie Międzyrzecz (Uchwała Nr XXXVII/311/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28 grudnia 2001 r.), podjęto prace planistyczne mające na celu osiągnięcie spójności zapisów przedmiotowych aktów prawa miejscowego. W następstwie czego, w dniu

25 października 2021 r. Sejmik Województwa Lubuskiego podjął uchwałę Nr XXXVI/526/21 wprowadzającą w uchwale Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry” odstępstwa od zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej w granicach terenów:

- objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian, o których mowa w art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r., o ile ustalenia tych planów dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
- dla których ustalono warunki zabudowy na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), obowiązujące w dniu wejścia w życie uchwały Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r., o ile ustalenia tych warunków zabudowy nie stanowią inaczej.

Jednocześnie pozostałe ustalenia uchwały Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry” nie uległy zmianie.

W związku z powyższym wyjaśniam, że podjęcie przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwały Nr XXXVI/526/21 z dnia 25 października 2021 r. miało na celu wyeliminowanie ograniczeń możliwości rozwojowych gmin na terenach zlokalizowanych w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Dolina Obry" wynikających m.in. z ustaleń obowiązujących wyłącznie w dniu wejścia w życie uchwały Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie jesteśmy zdania, że wprowadzenie zmian (zgodnie z zasadami techniki prawodawczej) do obowiązujących ww. dokumentów planistycznych powinno obejmować jedynie pojedyncze ustalenia (dotyczące np. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu), a nie stanowić

zmiany konkretnych kategorii przeznaczeń wyznaczonych w planie miejscowym dla danych terenów funkcjonalnych (rozumianych jako elementarne). Natomiast w przypadku ewentualnej całkowitej zmiany funkcji danego terenu elementarnego jego nowe przeznaczenie, a w konsekwencji sposób zagospodarowania i zabudowy, powinien uwzględniać zapisy wszystkich obowiązujących przepisów odrębnych, w tym z zakresu zakazów ustanowionych w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry” a wynikających z postanowień uchwały Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r.

*Z poważaniem*  
z up. Marszałka Województwa

Wojciech Kozieja  
Dyrektor Departamentu  
Departament Rolnictwa, Zasobów  
Naturalnych, Rybactwa i Rozwoju Wsi  
[podpisano certyfikowanym podpisem elektronicznym]

Otrzymują:

1. Adresat,
2. aa.

STAROSTWO POWIATOWE  
w Międzyrzeczu  
ul. Przemysłowa 2  
66-300 MIĘDZYRZECZ  
tel. 95 742 84 10

WPP

24.08.2022

Międzyrzecz, 2022-08-22

URZĄD MIEJSKI  
MIĘDZYRZECZ

Burmistrz Międzyrzecza 24. 08. 2022

WPŁYNEŁO - Nr 15617  
Ilość załączników (kartek):.....

BS.030.5.2022.CT.LW

Odpowiadając na pismo o znaku WPP.6722.2.2021.MT z dnia 17.08.2022 r. dotyczące zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego gminy Międzyrzecz dla miejscowości Zamostowo zawierające prośbę o interpretację zapisu uchwały Sejmiku Województwa Lubuskiego informuję, że przywołany art. 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania. Przepis ten zobowiązuje do współpracy przy sporządzaniu projektu planu miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy. Starosta jest tym organem jako:

- właściwy organ administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- właściwy organ ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Tymczasem wniosek został błędnie skierowany do Starosty jako organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Kwestia, której dotyczy sprawa jest zagadnieniem prawnym i nie dotyczy zadań powiatu. Starosta nie jest organem administracji, który byłby uprawniony do ustalania wiążących wykładni przepisów prawa i jednoznacznego określenia sposobu stosowania prawa w konkretnych **postępowaniach**, w których to o **indywidualnych** uprawnieniach lub obowiązkach wynikających z przepisów prawa rozstrzyga się w drodze decyzji **administracyjnej**. Tym samym powoływanie się w piśmie z 17.08.2022 r. na zapisy z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i na tej podstawie podjęcie próby uzyskania interpretacji przepisów prawa przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, nie jest zasadne.

Niemniej mając na względzie dobro społeczności lokalnej, której bezpośrednio dotyczą wskazane w piśmie z 17.08.2022 r. zagadnienia, przedstawiam pogląd Starosty Międzyrzeckiego w sprawie.

Biorąc pod uwagę brzmienie zapisu § 3 ust. 1 pkt 6 uchwały nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z 14.11.2016 r., uchwały nr XXXVI/526/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z 25.10.2021 r., wyjaśnienia przedstawiciela Urzędu Marszałkowskiego zawarte w piśmie z 21.04.2022 r. DW.II.7122.24.2022 zawierającym elementy wykładni autentycznej zapisów z uchwał z 14.11.2016 r. i z 25.10.2021 r., a także mając na względzie że Gmina Międzyrzecz przystąpiła do sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego, który ma zastąpić dokumenty przyjęte uchwałami Rady Miejskiej w Międzyrzeczu nr XXXVII/310/2001 oraz XXXVII/311/2001, uważam że w przypadku uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego zapis z § 3 ust. 4 uchwały Rady Sejmiku Województwa Lubuskiego w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry” może nie mieć zastosowania i tym samym wysoce **prawdopodobne** mogą być sytuacje, że uzyskanie pozwolenia na budowę na terenach objętych tą uchwałą może być problematyczne i poddawane będzie kontroli instancyjnej czy **sądowoadministracyjnej**.

Z zapisu § 3 ust. 4 uchwały Sejmiku Województwa Lubuskiego w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry” wynika jednoznacznie, że warunkiem tego, aby zakaz budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych nie występował, jest to aby plan zagospodarowania przestrzennego przewidujący możliwość takiej zabudowy obowiązywał



w dacie wejścia w życie uchwały nr XXV/351/16 z 14.11.2016 r. Oznacza to więc, że warunkiem bezwzględnym do tego, aby uprawnienia z danego dokumentu planistycznego zostały zachowane jest to, aby dokument ten nie był późniejszym aniżeli data wejścia w życie przedmiotowej uchwały. Jeśli więc dokument planistyczny przewidujący możliwość zabudowy na terenach objętych uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego XXV/351/16 będzie pochodził z późniejszej daty aniżeli wejście w życie tej uchwały, wówczas obowiązywać będzie zakaz z § 3 ust. 1 pkt 6 uchwały.

Prawidłowość takiego stanowiska wynika nie tylko z literalnego brzmienia zapisów uchwały Sejmiku Województwa Lubuskiego, lecz także z wyjaśnień z Urzędu Marszałkowskiego zawartych w piśmie z 21.04.2022 r. DW.II.7122.24.2022, w którym na stronie drugiej ostatni akapit i z oznaczeniem słowa „wyłącznie” podkreślonym i tłustym drukiem podaje się, że wyeliminowane ograniczenia dotyczą tylko tych ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obowiązywały w dacie wejścia w życie uchwały nr XXV/351/16. Tym samym skoro Gmina Międzyrzecz opracowuje nowy plan zagospodarowania przestrzennego, który zastąpić ma plan z 2001 r. to w żaden sposób nie można przyjąć, że nowo uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego będzie planem obowiązującym w dacie wejścia w życie uchwały nr XXV/351/16. Uchwalenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje, że uchwały Rady Miejskiej w Międzyrzeczu nr XXXVII/310/2001 i XXXVII/311/2001 stracą moc i brak będzie podstaw do stosowania zasad wynikających z tych dokumentów planistycznych.

Ze stanowiska przedstawiciela Urzędu Marszałkowskiego wynika, że w świetle zapisu uchwały Sejmiku Województwa Lubuskiego nr XXXVI/526/21 i dla możliwości jego zastosowania możliwe jest jedynie dokonanie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że zmiany te nie będą miały charakteru elementarnego. Należy wskazać, że czym innym jest zmiana uchwały w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego, a czym innym uchwalenie nowego dokumentu planistycznego. W sytuacji, gdy nowy plan był nawet identycznym do planu zastępowanego, będzie dokumentem planistycznym który nie będzie obowiązującym w dacie wejścia w życie uchwały nr XXV/351/16.

Należy przy tym wskazać, że dobrodziejstwo wynikające z § 3 ust. 4 uchwały Sejmiku Województwa Lubuskiego z 14.11.2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry”, jest wyjątkiem od zasady określonej w § 3 ust. 1. Zgodnie z powszechnie obowiązującymi regułami interpretacji norm prawnych, wyjątki od zasady należy interpretować ściśle. Choćby tylko z tego względu fakt, że nowy dokument planistyczny będzie nieznacznie różnił się od dotychczasowego, nieprawidłowe byłoby odnoszenie regulacji z § 3 ust. 4 uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry” do zasad jednak określonych aktem nie obowiązującym w dacie wejścia w życie tej uchwały.

Reasumując uważam, że w przypadku uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscu uchwał Rady Miejskiej z 2001 r. istnieje może trudność w uzyskaniu pozwolenia na budowę nowych obiektów na terenach objętych uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego z 14.11.2016 r. i ta okoliczność winna być wzięta pod uwagę przy pracach nad nowym dokumentem planistycznym.

WICESTAROSTA  
  
Zofia Plewa



Gorzów Wlkp., 7 września 2022 r.

WZŚ.400.3.2022.EK

Marszałek Województwa Lubuskiego  
ul. Podgórna 7  
65-057 Zielona Góra

W nawiązaniu do zawiadomienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z 31 sierpnia 2022 r., znak: WZŚ.400.3.2022.EK, przekazującego do załatwienia według właściwości pismo Burmistrza Miasta i Gminy Międzyrzecz z 17 sierpnia 2022 r. (data otrzymania pisma: 19 sierpnia 2022 r.), znak: WPP.6722.2.2021.MT, w sprawie interpretacji przepisu prawnego wynikającego z uchwały Sejmiku Województwa Lubuskiego nr XXXVI/256/21 z dnia 25 października 2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry”, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim zważył co następuje.

W ww. piśmie Burmistrz Miasta i Gminy Międzyrzecz poprosił o wykładnię wyłączenia od zakazu „budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej”, „(...) w granicach terenów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian (...), obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r., o ile ustalenia tych planów dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej.”

W związku z tym, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim jest Organem biorącym udział w procedurze planistycznej i w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, m.in. opiniując i uzgadniając w zakresie ochrony przyrody, projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jest zobligowany do zastosowania tych przepisów prawnych w praktyce.

Natomiast, zarówno przytoczone powyżej przepisy prawne, jak również dołączone do wniosku Burmistrza Miasta i Gminy Międzyrzecz, m.in. stanowisko Urzędu Marszałkowskiego (pismo z 21 kwietnia 2022 r., znak: DW.II.7122.24.2022), w sprawie sposobu interpretacji prawnej tych zapisów uchwały, budzą wątpliwości Organu środowiskowego.

W ww. piśmie Marszałek Województwa Lubuskiego wyjaśnił, że: „(...) wprowadzenie zmian (zgodnie z zasadami techniki prawodawczej) do obowiązujących ww. dokumentów planistycznych powinno obejmować jedynie pojedyncze ustalenia (dotyczące, np. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu), a nie stanowić zmiany konkretnych kategorii przeznaczeń



wyznaczonych w planie miejscowym dla danych terenów funkcjonalnych (rozumianych jako elementarne). Natomiast w przypadku ewentualnej całkowitej zmiany funkcji danego terenu elementarnego jego nowe przeznaczenie, a w konsekwencji sposób zagospodarowania i zabudowy, powinien uwzględniać zapisy wszystkich obowiązujących przepisów odrębnych, w tym z zakresu zakazów ustanowionych w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry”, a wynikających z postanowień uchwały nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r.”

Wskazane w ww. piśmie przykładowe dopuszczenia zmian w obowiązujących planach miejscowych, dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, umożliwiają zmianę ustaleń planistycznych, w bardzo szerokim zakresie. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w planie miejscowym obowiązkowo ustala się parametry, dla wyznaczonego przeznaczenia (funkcji), za pomocą których kształtuje się, m.in. położenie czy gabaryty obiektów. Należy więc przyjąć, że zgodnie z wyżej cytowaną interpretacją przepisów uchwały sejmiku województwa, możliwa jest taka zmiana obowiązującego planu miejscowego, która potencjalnie doprowadzić może do przesunięcia zabudowy w kierunku jeziora, zwiększenia wysokości i szerokości zabudowy, zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, a nawet zwiększenia liczby budynków na danej działce, co przyczyni się do zwiększenia intensywności zabudowy na danym terenie. Oznaczałoby to całkowite wypaczenie obowiązującego w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry”, zakazu „budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów (...) jezior (...)”, który w związku z nasilającą się w ostatnich latach presją turystyczną na tereny wokół jezior, a tym samym zmniejszającą się chłonnością turystyczną tych terenów, jest jednym z istotniejszych narzędzi prawnych, umożliwiających minimalizowanie skutków tego niekorzystnego zjawiska.

Ponadto, w uchwale nr XXXVI/256/21 z dnia 25 października 2021 r. ustalając wyłączenie od zakazu „budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych (...)” wskazano na dwa warunki, które muszą być spełnione jednocześnie:

1. obszar wyłączenia od zakazu obowiązuje „(...) w granicach terenów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian (...), obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r. (...)”,
2. „(...) o ile ustalenia tych planów dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej.”

O ile pierwszy punkt jest stosunkowo łatwy do ustalenia, to drugi warunek może przyczyniać się do istotnych rozbieżności interpretacyjnych tego przepisu prawnego. Wynika to z tego, że „tereny elementarne” nie zostały zdefiniowane ww. uchwale sejmiku województwa. Sformułowanie to nie pojawia się również, zarówno w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), dla planów sporządzanych przed dniem 24 grudnia 2021 r., a także w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Równocześnie, zapis „(...) o ile ustalenia tych planów (...) nie stanowią inaczej” również budzi wątpliwości interpretacyjne, ponieważ jak wynika z art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury, a także § 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii, „ustalenia” części tekstowej planu miejscowego są to wszystkie zasady zagospodarowania terenu obowiązujące w granicach planu miejscowego. Można zatem przyjąć również takie stanowisko, że ze względu na drugi warunek, nie można zmienić ustaleń wynikających z obowiązujących planów miejscowych.

W związku z powyższym, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim prosi o ustosunkowanie się do tych uwag.

podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym kwalifikowanym certyfikatem

Otrzymują:  
1. adresat;  
2. aa.

Do wiadomości:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Międzyrzecz, Rynek 1, 66-300 Międzyrzecz