WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
NR NK-N.4131.135.12.2019.AS

Wrocław, 9 października 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz.506 ze. zm.),

stwierdzam nieważność

§ 11. ust.2 pkt 3 we fragmencie „budowlanej" uchwały nr XII/124/2019 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Burkatów, gmina Świdnica.

Rada Gminy Świdnica na sesji w dniu 29 sierpnia 2019 r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym, a także art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r. poz. 1945 ze zm.), podjęła uchwałę XII/124/2019 sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Burkatów, gmina Świdnica, zwaną dalej „uchwałą".

Uchwała, wraz z dokumentacją planistyczną, została przekazana pismem Zastępcy Wójta z dnia 5 września 2019 r., znak SPP.6721.2.2018 i doręczona organowi nadzoru w dniu 10 września 2019 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie § 11 ust.2 pkt 3 we fragmencie „budowlanej" uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – dalej także jako: ustawa, oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) – dalej także jako: rozporządzenie, polegającym na naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego w zakresie szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości poprzez odniesienie się do pojęcia „działki budowlanej" zamiast pojęcia „działki".

Na wstępie podkreślić należy, że podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wskazał w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z jego treścią, istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 ustawy, pozwoliła stwierdzić, że Rada Gminy Świdnica, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego.

W § 11 uchwały przyjęto normy mające stanowić realizację wymogów wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, zgodnie z którym jednym z obligatoryjnych elementów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości. Standardy regulowania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie zostały ustalone w § 4 pkt 8 rozporządzenia. W rozporządzeniu określono, że ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Tymczasem regulacja zawarte w § 11 ust.2 pkt 3 uchwały nie odnosi się do działki, lecz do działki budowlanej. Należy wskazać, że nie są to pojęcia tożsame. Należy bowiem odróżniać pojęcie „działki budowlanej" od pojęcia „działki", przez które należy rozumieć działkę gruntu.

Działka budowlana została zdefiniowana w art. 2 pkt 12 ustawy i zgodnie z tą definicją jest to nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Z kolei definicja działka gruntu została ustalona w art. 4 pkt 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.). Zgodnie z definicją jest to niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej.

Zestawiając obie definicje legalne należy zauważyć, że nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót – działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu.

Z powyższego wynika, że ustalając szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, organ stanowiący gminy zobligowany był określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych. Tymczasem w § 11 ust.2 pkt 3 uchwały odniesiono się właśnie do działki budowlanej . Doprowadziło to do niezgodności uchwały z prawem, która może zostać usunięta poprzez stwierdzenie nieważności" § 11 ust.2 pkt 3 we fragmencie „budowlanej".

Stanowisko Organu Nadzoru w powyższym zakresie znajduje oparcie w orzecznictwie sądowoadministracyjnym, w tym orzecznictwie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. Jako przykład wskazać można stanowisko wskazujące, że ze względu na „[…] treść art. 2 pkt 12 u.p.z.p. oraz art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, […] nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót – działka budowlana może składać się z kilku działek gruntu. Ustalając zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rada zobligowana zatem była określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych. W tym stanie rzeczy podzielić należy stanowisko […], że § […] uchwały we fragmencie «budowlanej» naruszają prawo w sposób istotny" (wyrok WSA we Wrocławiu z 3 grudnia 2013 r., II SA/Wr 639/13, LEX nr 1433424).

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski

Paweł Hreniak