Wrocław, 29 października 2019 r.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
NR NK-N.4131.116.2.2019.JW1

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

§ 14. ust. 4 pkt 4 uchwały nr X/65/19 Rady Gminy w Radwanicach z dnia 30 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Drożyna, Drożów, Lipin, Przesieczna w gminie Radwanice.

Uzasadnienie

Rada Gminy w Radwanicach, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) – dalej jako: ustawa, podjęła na sesji w dniu 30 września 2019 r. uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów: Drożyna, Drożów, Lipin, Przesieczna w gminie Radwanice – dalej jako: uchwała.

Przedmiotowa uchwała, wraz z dokumentacją prac planistycznych, wpłynęła do Organu Nadzoru w dniu 8 października 2019 r.

W toku badania legalności uchwały Organ Nadzoru stwierdził, że jej § 14 ust. 4 pkt 4 został podjęty z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy, w związku z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegającym na określeniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej, o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, rada gminy posiada uprawnienie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Treść podjętej uchwały determinuje art. 15 ust. 2-4 ustawy, w którym wskazany został zakres przedmiotowy planu miejscowego. Unormowanie to stanowi również podstawę – dokonywanej zgodnie z art. 28 ustawy – weryfikacji zgodności uchwały z prawem. Jeżeli bowiem plan miejscowy został sporządzony z istotnym naruszeniem zasad jego sporządzania, to uchwała organu stanowiącego gminy jest nieważna w całości lub części. Plan miejscowy podjęty uchwałą Rady Gminy w Radwanicach narusza wskazane zasady, co powodowało konieczność stwierdzenia jego nieważności w części opisanej na wstępie.

W § 14 ust. 4 pkt 4 uchwały, dokonując ustaleń dla terenów od RM/1 do RM/8, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa zagrodowa, wskazano bowiem, że minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi 1500 m^2.

Tymczasem, zgodnie z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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.

Co do zasady ustawodawca przewidział zatem, że w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, dopuszczalny jest podział nieruchomości jedynie w przypadku, gdy ich powierzchnia po podziale nie jest mniejsza niż 0,3 ha. Skoro zatem zakwestionowany przepis uchwały przewiduje minimalną powierzchnię działek budowlanych powstałych w wyniku podziału dla zabudowy zagrodowej na 1500 m^2 i zapis ten nie stanowi wyjątku, o którym mowa w ustawie (z treści przepisu § 14 ust. 4 pkt 4 uchwały wynika jedynie, że dotyczy on

wydzielanych działek budowlanych, bez wskazania sytuacji jego zastosowania), to pozostaje on w oczywistej sprzeczności z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dodatkowo nadmienić należy, że przepis art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami znajdzie zastosowanie do podziałów nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, mimo braku zapisów dopuszczających takie podziały w planie miejscowym. Oznacza to, że stwierdzenie nieważności § 14 ust. 4 pkt 4 uchwały, powoduje możliwość bezpośredniego stosowania art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzam jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego.

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