



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI  
NR NK-N.4131.164.3.2018.KW

Wrocław, 8 marca 2018 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.)

**stwierdzam nieważność**

**§ 5. ust. 7 pkt 1 lit. a, lit. b i lit. c we fragmentach „budowlanej” uchwały nr XXXIV/388/2018 Rady Gminy Złotoryja z dnia 26 stycznia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 645/46, 640/46, 644/46, 643/46, 639/46 w obrębie Prusice.**

### Uzasadnienie

Rada Gminy Złotoryja na sesji w dniu 26 stycznia 2018 r. podjęła m.in. uchwałę nr XXXIV/388/2018 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 645/46, 640/46, 644/46, 643/46, 639/46 w obrębie Prusice.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru wraz z kompletem dokumentacji prac planistycznych w dniu 6 lutego 2018 r.

W toku badania legalności uchwały nr XXXIV/388/2018 organ nadzoru stwierdził, że §5 ust. 7 pkt 1 lit. a, lit. b i lit. c we fragmentach „budowlanej” został podjęty z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, oraz §4 pkt 8 rozporządzenia 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), zwanego dalej „rozporządzeniem”, polegającym na istotnym 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. 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 Złotoryja, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. 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.

Rada Gminy Złotoryja, uchwalając przedmiotowy plan miejscowy, w §5 ust. 7 uchwały wprowadziła ustalenia stanowiące realizację obowiązku wynikającego z powyższych przepisów. W §5 ust. 7 pkt 1 lit. a, lit. b i lit. c uchwały, określając szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, postanowiono: „a) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>; b) ustala się minimalną

szerokość frontu działki budowlanej – 30m; c) ustala się kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 100°”.

Odnosząc się do powyższego zapisu stwierdzić należy, że regulacje zawarte w zaskarżonych fragmentach uchwały nie odnoszą się do działek, lecz działek budowlanych. Należy zatem wskazać, że nie są to pojęcia tożsame. Należy bowiem odróżnić 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 działki gruntu została ustalona w art. 4 pkt 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121). Zgodnie z definicją jest to niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej.

Zestawiając ze sobą 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 zapisy uchwały Rady Gminy Złotoryja odnoszą się właśnie do działki budowlanej.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 3 grudnia 2013 r. (sygn. akt II SA/Wr 639/13) „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”. Powyższe stanowisko WSA we Wrocławiu podzielił następnie w wyroku z dnia 31 maja 2017 r. (sygn. akt II SA/Wr 175/17) wskazując, że „podając minimalną i maksymalną powierzchnię nowo wydzielonej działki rada wskazała, że parametr ten dotyczy jedynie "działki budowlanej". Zdaniem Sądu takie zawężenie tego, jakich działek dotyczy plan miejscowy było nieuprawnione. [...] Z analizy przytoczonych przepisów wynika, że rada nie jest uprawniona do tego, by ograniczyć się do podania tylko parametrów działek budowlanych, bowiem takie ograniczenie oznaczałoby, że rada zrealizowała tylko część swojej kompetencji do wykonywania władztwa planistycznego na danym terenie”.

W związku z powyższym konieczne jest stwierdzenie nieważności §5 ust. 7 pkt 1 lit. a, lit. b i lit. c we fragmentach „budowlanej” uchwały nr XXXIV/388/2018 Rady Gminy Złotoryja z dnia 26 stycznia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 645/46, 640/46, 644/46, 643/46, 639/46 w obrębie Prusice.

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.

Wicewojewoda Dolnośląski

**Kamil Krzysztof Zieliński**