



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2018 r. poz. 994),

stwierdzam nieważność

§ 11. ust. 3 we fragmencie: „1MN/RM” i § 11 ust. 5 we fragmencie: „1MN/RM” w zakresie, w jakim dla tego terenu obowiązuje przeznaczenie w postaci zabudowy zagrodowej uchwały Nr XLVII.362.2018 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 25 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gmina Jelcz-Laskowice, zwanego dalej „MPZP-Witosa-Treski”.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach na sesji w dniu 25 maja 2018 r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, a także art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073), podjęła uchwałę Nr XLVII.362.2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gmina Jelcz-Laskowice, zwanego dalej „MPZP-Witosa-Treski”, zwaną dalej „uchwałą”.

Przedmiotowa uchwała - wraz z dokumentacją planistyczną - wpłynęła do organu nadzoru w dniu 1 czerwca 2018 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie § 11 ust. 3 we fragmencie: „1MN/RM” i § 11 ust. 5 we fragmencie: „1MN/RM” w zakresie, w jakim dla tego terenu obowiązuje przeznaczenie w postaci zabudowy zagrodowej uchwały z istotnym naruszeniem art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121), polegającym na wprowadzeniu w uchwale szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem MN/RM, w sytuacji gdy przepisy dotyczące scalania i podziału nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne.

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 Miejska w Jelczu-Laskowicach, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego.

Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach w § 11 uchwały określiła parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla różnych przeznaczeń terenów objętych przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przy czym w § 11 ust. 3 uchwały Rada Miejska określiła zasady scalania i podziału nieruchomości, obok terenów 1MN/U i 2MN/U, również dla terenu 1MN/RM, tj. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i terenu zabudowy zagrodowej. Z kolei w § 11 ust. 5 uchwały Rada Miejska określiła zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenów infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej wydzielonych na terenie 1MN/RM.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Ogólne przepisy dotyczące powyższej materii zawarte zostały w ustawie o gospodarce nieruchomościami. W rozdziale 2 działu III tej ustawy, zatytułowanym „Scalanie i podział nieruchomości”, w art. 101 ust. 2 wskazano, iż: „Przepisy rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne”. W związku z powyższym przeprowadzenie procedury scalenia i podziału, o którym mowa w art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy ma nastąpić na obszarze objętym planem miejscowym i przeznaczonym w tym planie na cele inne niż rolne i leśne.

Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach, w wykonaniu normy kompetencyjnej wynikającej z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określiła w uchwale szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Na podstawie § 11 ust. 3 uchwały, dla terenu 1MN/RM określono, że obowiązuje:

- minimalna powierzchnia działki 800m²;
- szerokość frontu działki – 18m;
- kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale 60^o - 90^o.

Z kolei na podstawie § 11 ust. 5 uchwały dla terenów infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej wydzielonych na terenie 1MN/RM określono, że obowiązuje:

- minimalna powierzchnia działki – 2m²;
- szerokość frontu działki min. 1m;
- kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale 30^o - 90^o.

Uchwała określa przeznaczenie poszczególnych terenów, wskazując, iż teren oznaczony symbolem 1MN/RM, to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i teren zabudowy zagrodowej. Jak wynika z załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) to tereny, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego, jako tereny użytkowane rolniczo. W ppkt 3.3 tabeli zamieszczono, że do terenów użytkowanych rolniczo zalicza się „Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone literowo – RM”. Nie ma znaczenia dla ustalenia istotnego naruszenia prawa, że teren ma znaczenie mieszane MN/RM.

W świetle powyższych ustaleń należy stwierdzić, że Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach określiła zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na terenach rolnych. Należy zauważyć, że w przepisie art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulującym zasady przeprowadzania procedury scalania i podziału, jednoznacznie wskazano, że przepisy rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne. W konsekwencji na terenach przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolnicze bądź leśne, zasad takich ustalać nie można.

Wskazać przy tym należy, że problematykę scalenia i podziału nieruchomości rolnych i leśnych regulują przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2014 r. poz. 700). W przedmiocie podobnych stanów faktycznych wielokrotnie wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu (wyrok z dnia 10 października 2017 r., sygn. akt II SA/Wr 455/17; wyrok z dnia 3 stycznia 2018 r., sygn. akt II SA/Wr 572/17; wyrok z dnia 15 grudnia 2017 r., sygn. akt II SA/Wr 609/17; wyrok z dnia 17 stycznia 2018 r., sygn. akt II SA/Wr 707/17), dzielając w zakresie tego naruszenia prawa stanowisko organu nadzoru.

Podkreślenia wymaga, że Wojewoda Dolnośląskim prawomocnym rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 5 września 2017 r., znak NK-N.4131.39.5.2017.MF, stwierdził nieważność § 20 i § 22 uchwały Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 28 lipca 2017 r. Nr XXXVI.265.2017 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dziuplina, gmina Jelcz-Laskowice, zwanego dalej „MPZP-DZIUPLINA II” z uwagi na wprowadzenie w uchwale szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem RM i R.

Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić, 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