



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713),

stwierdzam nieważność

§ 9. ust. 2 pkt 1 we fragmencie „budowlanej” oraz §9 ust. 2 pkt 2 we fragmencie „budowlanej” uchwały nr VIII/XXIII/256/20 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Malin o nazwie MPZP MALIN VI.

Uzasadnienie

Rada Gminy Wisznia Mała na sesji w dniu 26 sierpnia 2020 r. podjęła uchwałę nr VIII/XXIII/256/20 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Malin o nazwie MPZP MALIN VI.

Przedmiotowa uchwała wraz z dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru w dniu 2 września 2020 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie §9 ust. 2 pkt 1 we fragmencie „budowlanej” oraz §9 ust. 2 pkt 2 we fragmencie „budowlanej” uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), zwanej dalej „upzp”, w związku z §4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej „rozporządzeniem”, 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.

Mocą przedmiotowej uchwały, Rada Gminy Wisznia Mała, w zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów objętych przedmiotowym planem miejscowym, w §9 określiła szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. W ust. 2, ustalając parametry działek uzyskiwanych w procedurze scalania i podziału, przyjęto:

- „1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 18,0m²;”.

Tym samym ustalono normy mające stanowić realizację wymogów wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 8 upzp, zgodnie z którym jednym z obligatoryjnych elementów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są szczegółowe zasady 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.

Tymczasem, regulacja uchwały Rady Gminy Wisznia Mała, zawarta w §9 ust. 2 pkt 1 i pkt 2, nie odnosi się do działki, lecz do działki budowlanej. Należy wskazać, że nie są to pojęcia tożsame, bowiem przez pojęcie „działki” 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 pojęcia „działki gruntu” została ustalona w art. 4 pkt 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65). Zgodnie z definicją jest to niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca 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 §9 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 uchwały odniesiono się właśnie do działki budowlanej. Doprowadziło to do niezgodności uchwały z prawem, która może zostać usunięta poprzez stwierdzenie nieważności §9 ust. 2 pkt 1 we fragmencie „budowlanej” oraz §9 ust. 2 pkt 2 we fragmencie „budowlanej”.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 3 grudnia 2013 r. (sygn. akt II SA/Wr 639/13) wskazał, 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”. Stanowisko organu nadzoru w powyższym zakresie znajduje oparcie w ugruntowanym orzecznictwie sądownoadministracyjnym, w tym orzecznictwie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, m. in. w wyroku z dnia 12 czerwca 2018 r. (sygn. akt II SA/Wr 213/18) oraz w wyroku z dnia 20 czerwca 2018 r. (sygn. akt II SA/Wr 250/18).

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji.

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

Jarosław Obremski