



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 maja 2020 r.

Poz. 2961

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.33.5.2020.MF WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 30 kwietnia 2020 r.

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

§ 11 ust. 1 pkt 2 we fragmencie „RU” i § 11 ust. 2 pkt 2 we fragmencie „RU” uchwały nr XX/157/20 Rady Gminy Gromadka z dnia 30 marca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gromadka.

Uzasadnienie

Rada Gminy Gromadka, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym i art. 20 ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293; zwanej dalej: upzp), podjęła na sesji w dniu 30 marca 2020 r. uchwałę nr XX/157/20 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gromadka, zwanej dalej „uchwałą”.

Przedmiotowa uchwała wraz z dokumentacją planistyczną wpłynęła do organ nadzoru w dniu 6 kwietnia 2020 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził, że jej § 11 ust. 1 pkt 2 we fragmencie „RU” i § 11 ust. 2 pkt 2 we fragmencie „RU” zostały podjęte z istotnym naruszeniem art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65), polegającym na wprowadzeniu w uchwale szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem RU, 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.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 upzp, rada gminy posiada uprawnienie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Treść podjętej uchwały determinuje art. 15 ust. 2-4 upzp, w którym wskazany został zakres przedmiotowy planu miejscowego. Unormowanie to stanowi również podstawę – dokonywanej zgodnie z art. 28 ust. 1 upzp – 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 Gromadka narusza wskazane zasady, co powodowało konieczność stwierdzenia jego nieważności w części opisanej na wstępie.

Rada Gminy Gromadka w § 11 uchwały określiła szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Zasady te zostały określone wobec terenów o następujących przeznaczeniach, tj.:

- terenu MN – określonego jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza (§12 uchwały),
- terenu MNU – określonego jako zabudowa mieszkaniowo-usługowa (§13 uchwały),
- terenu AG – określonego jako tereny aktywności gospodarczej, bazy, składy, magazyny oraz usługi (§14 uchwały),
- terenu RU – określonego jako tereny obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (§15 uchwały).

W § 11 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 uchwały postanowiono, że: „1. Granice terenów powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy): 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MNU = 20m, 2) w zabudowie oznaczonej symbolem RU, AG = 22m. 2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości: 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MNU = 800m², 2) w zabudowie oznaczonej symbolem RU, AG = 2000m². 3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60stopni.”.

W świetle powyższego dla terenu RU, tj. terenu obsługi gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych w § 11 ust. 1 pkt 2 i § 11 ust. 2 pkt 2 uchwały określono parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów obsługi rolnictwa. Wojewoda Dolnośląski kwestionuje postanowienie § 11 ust. 1 pkt 2 we fragmencie „RU” i § 11 ust. 2 pkt 2 we fragmencie „RU” uchwały w zakresie dotyczącym terenu obsługi w gospodarstwach rolnych.

Organ nadzoru, w piśmie z dnia 22 kwietnia 2020 r., wskazał Gminie Gromadka na powyższe naruszenie prawa. W odpowiedzi Sekretarz Gminy, w piśmie z dnia 23 kwietnia 2020 r. wskazał, że cyt.: W zakresie terenu RU i określenia ustaleń w zakresie scalania i nieruchomości to faktycznie ustalenia par. 11 nie powinny odnosić się do funkcji RU. Doszło do niezamierzonej omyłki redakcyjnej”.

Z powyższymi wyjaśnieniami zgodzić się nie można, stwierdzone naruszenie stanowi istotne naruszenie prawa, a nie omyłkę redakcyjną. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 upzp 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 scalania 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 Gminy Gromadka, w wykonaniu normy kompetencyjnej wynikającej z art. 15 ust. 2 pkt 8 upzp, określiła w uchwale szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym m. in. dla terenu RU. W świetle powyższych ustaleń należy stwierdzić, że Rada Gminy Gromadka określiła zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych także 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 scalania i podziału nieruchomości rolnych i leśnych regulują przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 908). W przedmiocie podobnych stanów faktycznych wielokrotnie wypowiadał się Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu (wyrok z dnia 13 lutego 2019 r., sygn. akt II SA/Wr 769/18; wyrok z dnia 20 listopada 2018 r., sygn. akt II SA/Wr 697/18; wyrok z dnia 3 stycznia 2018 r., sygn. akt II SA/Wr 572/17; wyrok z dnia 15 grudnia 2018 r., sygn. akt II SA/Wr 697/18), podzielając w zakresie tego naruszenia prawa stanowisko organu nadzoru.

Mając powyższe na uwadze stwierdzono, 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.

Wicewojewoda Dolnośląski:

J. Kresa