



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 stycznia 2021 r.

Poz. 91

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.52.62.2020.MC2 WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 5 stycznia 2021 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

§ 26 ust. 2 uchwały nr XXIV/484/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Królikowice.

Uzasadnienie

Rada Gminy Kobierzyce na sesji w dniu 20 listopada 2020 r. podjęła uchwałę nr XXIV/484/2020 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Królikowice.

Przedmiotowa uchwała wraz z dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru w dniu 8 grudnia 2020 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie § 26 ust. 2 uchwały z istotnym naruszeniem art. 13 ust. 1 w zw. z art. 2 pkt 9a ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2176) w związku z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), zwanej dalej „ustawą”, polegającym na objęciu zakazem lokalizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem ZD (tereny ogrodów działkowych) w sytuacji, gdy ustawodawca dopuszcza wznoszenie określonych obiektów budowlanych lub budynków na działce wchodzącej w skład rodzinnego ogrodu działkowego.

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, pozwala stwierdzić, że Rada Gminy Kobierzyce, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego.

W § 26 uchwały Rada Gminy Kobierzyce wprowadziła ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZD, dla którego przeznaczenie podstawowe to teren ogrodów działkowych. W ust. 2 ww. regulacji przyjęto: „Ustala się zakaz lokalizacji budynków”.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo, m.in. zasady kształtowania zabudowy. Jedną z takich zasad może stanowić całkowity zakaz zabudowy na określonym terenie, niemniej jednak dokonując tego rodzaju ustaleń należy mieć na uwadze, w szczególności, wynikające z przepisów odrębnych zasady kształtowania zabudowy na określonych terenach. Do takiej kategorii przepisów

odrębnych należą m.in. przepisy regulujące zasady zabudowy działek wchodzących w skład rodzinnego ogrodu działkowego. Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych: „Na terenie działki nie może znajdować się: 1) altana działkowa niespełniająca wymagań określonych w art. 2 pkt 9a [wolno stojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy lub inny obiekt budowlany spełniający taką funkcję, położony na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym, o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz o wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m²]; 2) obiekt gospodarczy o powierzchni zabudowy przekraczającej 35 m² oraz o wysokości przekraczającej 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich”.

Mimo że ustawodawca dopuścił realizację określonego rodzaju zabudowy na terenie rodzinnych ogrodów działkowych, Rada Gminy Kobierzyce, ustalając w planie miejscowym zasady kształtowania zabudowy, wprowadziła całkowity zakaz sytuowania budynków na tych terenach. Wyjaśniając wprowadzenie całkowitego zakazu lokalizacji budynków Gmina Kobierzyce wskazała, że zakaz ten dotyczy zabudowy innej niż określona w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych.

Organ nadzoru zwraca uwagę, że wynikająca z art. 13 ust. 1 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych możliwość realizacji określonego typu zabudowy na działce wchodzącej w skład rodzinnego ogrodu działkowego stanowi uprawnienie, które nie może być modyfikowane przez, wiążące podmioty zewnętrzne wobec gminy, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brak wprowadzenia w uchwale od wprowadzonego zakazu jakiegokolwiek wyjątku, zastrzeżenia lub odniesienia do przepisów odrębnych nie pozwala na uznanie, że zakaz lokalizacji budynków obowiązuje tylko w takim zakresie, w jakim nie jest sprzeczny z przepisami ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych. Dlatego uchybienie polegające na zawarciu w przepisach planu miejscowego przepisów wprowadzających generalny zakaz lokalizacji budynków na terenach rodzinnych ogrodów działkowych stanowi istotne naruszenie prawa.

Powyższe stanowisko zostało wyrażone również przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 24 sierpnia 2016 r. (sygn. akt II SA/Wr 127/16), zgodnie z którym: „Wskazane przepisy ustawy dopuszczają lokalizację altan działkowych na terenie ogrodów działkowych, a więc wprowadzony przez Radę (...) w ww. przepisie zaskarżonej uchwały zakaz budowy budynków stoi w sprzeczności z przepisem rangi ustawowej. Rada nie miała w tym wypadku kompetencji do wprowadzenia zakazu zabudowy na terenie ogrodów działkowych, skoro ustawa dopuszcza lokalizację określonych budynków na tym terenie. Wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy narusza wskazane przepisy ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, co uzasadnia stwierdzenie nieważności § 27 ust. 3 pkt 1 zaskarżonej uchwały”. Powyższe stanowisko zostało podtrzymane przez Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 7 listopada 2017 r. (sygn. akt II OSK 2775/16).

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