



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 września 2017 r.

Poz. 3729

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.39.5.2017.MF WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 5 września 2017 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r. poz. 446 ze zm.),

stwierdzam nieważność

§ 20 i § 22 uchwały nr XXXVI.265.2017 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 28 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dziuplina, gmina Jelcz-Laskowice, zwanego dalej „MPZP-DZIUPLINA II”.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach na sesji w dniu 28 lipca 2017 r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy 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 XXXVI.265.2017 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dziuplina, gmina Jelcz-Laskowice, zwanego dalej „MPZP-DZIUPLINA II”, zwaną dalej „uchwałą”.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 4 sierpnia 2017 r. Natomiast dokumentacja prac planistycznych do przedmiotowej uchwały została doręczona w dniu 7 sierpnia 2017 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie § 20 i § 22 uchwały z istotnym naruszeniem art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.), polegającym na wprowadzeniu w uchwale szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem RM i R, 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 § 20 uchwały określiła parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu RM, tj. terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, zaś w §

22 uchwały określiła parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu R, tj. terenu rolniczego (dla jej przeznaczenia dopuszczalnego – infrastruktury technicznej).

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 § 20 uchwały, dla terenu RM, tj. terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym oraz jego przeznaczenia dopuszczalnego (usług i infrastruktury technicznej) ustalono zasady scalania i podziału nieruchomości. Określono mianowicie następujące parametry:

- minimalną powierzchnię działki dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym – 1500 m²; dla zabudowy usługowej – 200 m²; dla infrastruktury technicznej - 2 m²;
- minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym – 20 m; dla zabudowy usługowej – 5 m; dla infrastruktury technicznej – 1 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10-170⁰.

Na podstawie § 22 uchwały, dla terenu R, tj. terenu rolniczego i jego przeznaczenia dopuszczalnego – infrastruktury technicznej ustalono zasady scalania i podziału nieruchomości. Określono mianowicie następujące parametry:

- minimalną powierzchnię działki – 2 m²;
- minimalną szerokość frontu działki – 1 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 - 170⁰.

Uchwała określa przeznaczenie poszczególnych terenów, wskazując, iż tereny oznaczone symbolem RM, to tereny zabudowy zagrodowej, a tereny oznaczone symbolem R, to tereny rolnicze. 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 ogrodnich (RM) i tereny rolnicze (R), zgodnie z oznaczeniami, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego, stanowią tereny użytkowane rolniczo.

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 ze zm.). W świetle wskazanych przepisów prawa nie można uznać złożonych w toku postępowania nadzorczego wyjaśnień.

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.

Wojewoda Dolnośląski:
P. Hreniak