



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 września 2022 r.

Poz. 4638

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.80.2.2022.RJ1 WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 28 września 2022 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.)

stwierdzam nieważność

§ 18 pkt 4 lit. f uchwały nr XLI/277/2022 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ligota Rybińska.

Uzasadnienie

Na sesji dnia 26 maja 2022 r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XLI/262/2018 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 17 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ligota Rybińska, Rada Miejska w Międzyborzu podjęła uchwałę nr XLI/277/2022 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ligota Rybińska, zwaną dalej „uchwałą”.

Przedmiotowa uchwała została przedłożona Wojewodzie Dolnośląskiemu dnia 2 czerwca 2022 r. za pośrednictwem Elektronicznej Platformy Usług Administracji Publicznej. Z kolei dokumentacja prac planistycznych wpłynęła do Wojewody Dolnośląskiego dnia 29 sierpnia 2022 r. (przekazana pismem Burmistrza Miasta i Gminy Międzybórz znak GKiRG.6721.8.2020.LR.2022.AK z dnia 9 czerwca 2022 r.).

Wskazać należy, że termin do stwierdzenia nieważności uchwały w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaczyna biec od dnia, w którym organ wykonawczy gminy przedłoży wojewodzie uchwałę z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych (zob. wyrok NSA z dnia 20 lipca 2018 r., sygn. akt II OSK 2053/16).

W toku badania legalności uchwały Organ Nadzoru stwierdził podjęcie § 18 pkt 4 lit. f uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), polegającym na naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego w zakresie określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej, o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

Na wstępie podkreślić należy, że podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia 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, spowodowała stwierdzenie, że Rada Miejska w Międzyborzu, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego. Wskazać trzeba w tym miejscu, że zasady sporządzania dotyczą całego aktu obejmującego część graficzną i tekstową zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. Zawartość planu miejscowego określają art. 15 ust. 1 i art. 17 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiot określa art. 15 ust. 2 i 3, natomiast standardy dokumentacji planistycznej (materiały planistyczne, skalę opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardy oraz sposób dokumentowania prac planistycznych) określa art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydane na podstawie delegacji ustawowej zawartej w ust. 2 tego artykułu rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Organ nadzoru zwraca jednak uwagę, że w analizowanym przypadku zastosowanie znajdzie poprzednio obowiązujące rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Zgodnie bowiem z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe. Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została podjęta przez Radę Miejską w Międzyborzu w dniu 17 października 2018 r.

W § 18 uchwały przyjęto ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM** o podstawowym przeznaczeniu: zabudowa zagrodowa. Na podstawie **§ 18 pkt 4 lit. f** uchwały Rada Miejska w Międzyborzu przyjęła, że dla wspomnianych terenów 1RM – 11RM, w ramach wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych będzie wynosić 2500 m².

Oznacza to, że w ww. przepisie uchwały określono minimalną powierzchnię działek budowlanych powstałych w wyniku podziału dla zabudowy zagrodowej.

Organ nadzoru zwraca uwagę, że zapis § 18 pkt 4 lit. f uchwały narusza przepis art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Co do zasady ustawodawca przewidział, iż w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, dopuszczalny jest podział nieruchomości jedynie w przypadku, gdy ich powierzchnia po podziale nie jest mniejsza niż 0,3000 ha. Skoro zatem zakwestionowany zapis planu miejscowego przewiduje minimalną powierzchnię działek budowlanych powstałych w wyniku podziału dla zabudowy zagrodowej na 2500 m² i zapis ten nie stanowi wyjątku, o którym mowa w ustawie (z treści przepisu § 18 pkt 4 lit. f uchwały wynika jedynie, że dotyczy on nowo wydzielanych działek budowlanych, bez wskazania sytuacji jego zastosowania), to taki zapis pozostaje w oczywistej sprzeczności z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 12 kwietnia 2018 r., sygn. akt II SA/Wr 69/18).

Dodatkowo nadmienić należy, że przepis art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami znajdzie zastosowanie do podziałów nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, mimo braku zapisów dopuszczających takie podziały w planie miejscowym. Oznacza to, że także w przypadku stwierdzenia nieważności § 18 pkt 4 lit. f przedmiotowej uchwały podział na podstawie art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami będzie możliwy.

Stanowisko organu nadzoru w powyższym zakresie znajduje oparcie w orzecznictwie sądowoadministracyjnym. Jako przykład wskazać można na uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 31 października 2013 r. (sygn. akt II SA/Ol 604/13), w którym stwierdza się, że: „Za zasadny należało również uznać zarzut niezgodności § 8 uchwały w zakresie w jakim umożliwia wydzielenie z terenów o przeznaczeniu rolniczym działek budowlanych o powierzchni 2000m². Zapis ten stoi w oczywistej sprzeczności z treścią cytowanego art. 93 ust. 2a u.g.n, w myśl którego podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Bez zastrzeżenia w planie miejscowym warunku określonego w tym przepisie ustawy, lokalny prawodawca w istocie zezwala na podział nieruchomości rolnej na samodzielne działki o powierzchni 2000m², co ewidentnie zmierza do obejścia zakazu podziału gruntów rolnych na działki mniejsze niż 3000m²”. Podobne założenie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie przyjął również w uzasadnieniach do wyroków z dnia 27 września 2016 r. (sygn. akt II SA/Ol 698/16), z dnia 1 grudnia 2015 r. (sygn. akt II SA/Ol 960/15) oraz z dnia 29 września 2011 r. (sygn. akt II SA/Ol 590/11).

Z powyższego wynika więc, że tereny przeznaczone w planie miejscowym na cele rolne można, co do zasady, dzielić na działki gruntu o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha (tj. 3000 m²), a na działki mniejsze wyłącznie w dwóch przypadkach, wymienionych w art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jeżeli nie zachodzi żaden z tych przypadków podział jest niedopuszczalny (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 stycznia 2013 r., sygn. akt I OSK 1558/11, CBOSA).

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności § 18 pkt 4 lit. f uchwały nr XLI/277/2022 jest celowe i uzasadnione.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.

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.

Wojewoda Dolnośląski:
Jarosław Obremski