



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

---

Kielce, dnia 5 listopada 2024 r.

Poz. 3974

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR SPN.III.4130.44.2024 WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 28 października 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465) w związku z art. 28 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr VII/36/2024 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 30 września 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa w całości.

#### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 30 września 2024 r. Rada Miejskiej w Ćmielowie podjęła uchwałę Nr VII/36/2024 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa.

Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami wpłynęła do tut. organu w dniu 4 października 2024 r., natomiast dokumentację prac planistycznych (po wezwaniu – pismo z dnia 4 października 2024 r.) przekazano w dniu 7 października 2024 r.

Wskazać należy, że termin do stwierdzenia nieważności uchwały zaczyna biec od dnia, w którym organ wykonawczy gminy przedłoży wojewodzie uchwałę wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych (wyrok NSA z dnia 20 lipca 2018 r., sygn. akt II OSK 2053/16).

Na wstępie należy zaznaczyć, że przedmiotowa zmiana planu jest zmianą tekstową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, przyjętego uchwałą Nr LIV/310/2018 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 29 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2018 r., poz. 2831), zwanego dalej planem pierwotnym.

W dniu 14 października 2024 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze umożliwiając Przewodniczącą Rady Miejskiej w Ćmielowie złożenie wyjaśnień do przedłożonego do uchwały zarzutu.

Pismem z dnia 21 października 2024 r., znak: UAN.6721.1.2023, odniesiono się do stwierdzonej przez organ nadzoru nieprawidłowości.

Przedmiotowa uchwała oceniana jest na podstawie przepisów:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), zwanej dalej u.p.z.p., w związku z art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688). Tym samym, tut. organ dokonał oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r.,

- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), zwanego dalej rozporządzeniem.

Przepis art. 28 ust. 1 u.p.z.p. stanowi, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy rozumieć jako merytoryczną jego zawartość (część tekstowa i graficzna), określoną w art. 15 u.p.z.p., tj. zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej.

Natomiast tryb uchwalania planu, określony w art. 17 u.p.z.p., odnosi się do sekwencji czynności podejmowanych w toku procedury planistycznej, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i wnoszenie uwag do projektu planu).

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Po dokonaniu analizy postanowień uchwały pod względem ich zgodności z prawem, organ nadzoru stwierdza, że przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

W zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego.

Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. i § 4 pkt 9 rozporządzenia poprzez brak określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 9 rozporządzenia w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Ustalenia te 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 dodając, poprzez zmianę planu, możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w § 17 ust. 2 planu pierwotnego, nie dodano w § 12 planu pierwotnego szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla tego typu zabudowy.

Zgodnie z art. 102 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) ustalone w planie miejscowym szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału stanowią podstawę do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na podstawie art. 101 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wszczęcie procedury scalenia i podziału może nastąpić nie tylko z urzędu, ale także na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych posiadających co najmniej 50 % powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem. W tym przypadku procedura scalania i podziału musi również opierać się na ustaleniach wynikających z planu miejscowego. Oznacza to, że zasady i warunki scalania i podziału muszą być określone dla wszystkich nieruchomości położonych na obszarze planu, a nie tylko dla tych, które znalazły się w granicach obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału (art. 15 ust. 3 pkt 1 u.p.z.p.). Zgodnie z treścią wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 3 listopada 2016 r., sygn. akt II SA/Go 659/16, przepis art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. wskazuje na obowiązek określenia zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem, a nie w granicach obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości wyznaczonych na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. Tym samym należy przyjąć, że ustalenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału dla wszystkich nieruchomości w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu stanowiącego gminy, niezależnie od tego, czy określony zostanie obszar, o którym mowa w art. 15 ust. 3 pkt. 1 u.p.z.p.

Należy zaznaczyć, że zamieszczenie zasad scalania i podziału to wymogi obligatoryjne, gdy okoliczności faktyczne uzasadniają takie ustalenia. Wynika z tego, że zastosowanie tego przepisu musi być poprzedzone weryfikacją pod kątem, czy stan faktyczny odpowiada ustaleniom tych zasad (wyrok

Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 stycznia 2013 r., sygn. akt II OSK 2444/12). A zatem możliwe jest pominięcie w planie miejscowym określonych ustaleń, np. dotyczących scalania i podziału nieruchomości w przypadku, gdy stan faktyczny obszaru objętego planem nie daje podstaw do zamieszczenia ich w planie.

Z odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego (pismo z dnia 21 października 2024 r., znak: UAN.6721.1.2023) wynika, że „omyłkowo nie skorygowano § 12 planu pierwotnego dotyczącego szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości”.

W ocenie organu nadzoru, przedmiotowa omyłka ma charakter istotny. W planie pierwotnym w § 12 ustalono zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla każdej z przewidzianej zabudowy tj. mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, mieszkaniowo - usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej. Skoro przedmiotową uchwałą wprowadzono w § 17 ust. 2 pkt. 3, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: 1MN-88MN kolejne przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową, to koniecznym jest ustalenie powierzchni nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu.

A zatem skoro szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości są obowiązkowym elementem planu miejscowego, to brak określenia unormowań w tym zakresie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

Mając na uwadze powyższe organ nadzoru stwierdza, iż w jego ocenie kwestionowana uchwała w sposób istotny narusza obowiązujący porządek prawny, a powyżej podniesione argumenty czynią zasadnym niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze, stwierdzające nieważność powołanej na wstępie uchwały. Organ nadzoru zdecydował zatem o stwierdzeniu nieważności przedmiotowej uchwały w całości.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

W świetle 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 Świętokrzyski

**Józef Bryk**