



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 października 2017 r.

Poz. 6520

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.484.2017.3 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 9 października 2017 r.

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

orzekam

nieważność § 17 ust. 2 pkt 1 uchwały nr XXXV/220/17 Rady Gminy Kościelec z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Gozdowie” - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałę nr XXXV/220/17 Rada Gminy Kościelec podjęła na sesji w dniu 30 sierpnia 2017 r. Jako podstawę prawną uchwały powołano art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 8 września 2017 r.

Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem powyższej uchwały, stwierdził co następuje:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Zasady procedury scalania i podziału nieruchomości szczegółowo reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, ze zm.). W myśl art. 101 ust. 2 przywołanej ustawy przepisy rozdziału dotyczącego procedury scalania i podziału stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne, a zatem zamieszczenie zasad tej procedury w planie miejscowym w odniesieniu do terenów rolnych i leśnych jest nieuprawnione. Należy wskazać, 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 2014 r. poz. 700 ze zm.).

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że w §17 ust. 2 pkt 1 uchwały ustalono zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonego symbolem RM. Uznając tereny zabudowy zagrodowej za obszary przeznaczone w planie miejscowym na tereny rolne, należy uznać, że zamieszczenie w planie zasad scalania i podziału dla terenów oznaczonych jako RM stanowi o naruszeniu art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto należy dodać, że zgodnie z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami „*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. (...)”.

Należy stwierdzić, że w § 17 ust. 2 pkt 1 tiret pierwsze uchwały ustalono, że minimalna powierzchnia działki na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych dla terenu oznaczonego symbolem RM może wynosić 2000 m².

Wprawdzie przepisy cytowanego art. 93 odnoszą się tylko do procedury podziału nieruchomości, która nie jest tożsama z procedurą scalania i podziału, to jednak na podstawie przywołanego przepisu uprawnione jest stwierdzenie, że na terenie przeznaczonym w planie miejscowym na cele rolnicze, poza wskazanymi wyjątkami, nie jest możliwe wydzielenie nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

Biorąc zatem pod uwagę normę przewidzianą w przywołanym art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy stwierdzić, że ustalenie w omawianym planie minimalnej powierzchni działki – 2000 m² dla terenu zabudowy zagrodowej, który uznawany jest za obszar przeznaczony w planie miejscowym na tereny rolne, bez zastrzeżenia, że podział przeprowadzony będzie tylko w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub w celu dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, stanowi o naruszeniu art. 93 ust. 2a ww. ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego jest w pełni uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Zbigniew Hoffmann