



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 22 listopada 2016 r.

Poz. 5950

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.122.2016 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 9 listopada 2016 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 268/XXVI/2016 Rady Miejskiej w Lublińcu z dnia 30 września 2016 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Droniowiczki miasta Lublińca w części zawartej w § 16 ust. 2 i w § 16 ust. 3.*

Uzasadnienie

W dniu 30 września 2016 r. Rada Miejska w Lublińcu podjęła uchwałę Nr 268/XXVI/2016 *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Droniowiczki miasta Lublińca.*

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 cyt. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwanej dalej *ustawą*), w dniu 11 października 2016 r. Burmistrz Miasta Lublińca przekazał do Wojewody Śląskiego powyższą uchwałę, natomiast dokumentacja prac planistycznych odzwierciedlająca przebieg postępowania w sprawie uchwalenia planu miejscowego została dostarczona do tut. Urzędu w dniu 10 października 2016 r.

W dniu 4 listopada 2016 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, mającego na celu zbadanie legalności uchwały Nr 268/XXVI/2016 Wojewoda Śląski stwierdził, że przedmiotowa uchwała została podjęta z naruszeniem przepisów art. 92 i następnych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 ze zm.).

W rozdziale 9 kontrolowanej uchwały pt. „Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości” Rada Miejska w Lublińcu ustaliła w § 16 ust. 1, iż nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Nie ustaliła też parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności: minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, wymaganych przepisami art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej *ustawą*, a także przepisami § 4 ust. 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587), dotyczącymi szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, gdyż granica planu obejmuje wyłącznie tereny rolne oznaczone symbolem 1R i tereny obsługi

produkcji w gospodarstwach rolnych o symbolu planu 1RU, a zgodnie z art. 101 ust. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, przepisów rozdziału 2 tej ustawy, dotyczących scalania i podziału nieruchomości, nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne.

Kwestionowane przez organ nadzoru regulacje § 16 ust. 2 i 3 uchwały Nr 268/XXVI/2016 o treści:

- § 16 ust. 2: „**Każdy podział terenu winien uwzględniać dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacji**”.

- § 16 ust. 3: „**Ustala się prowadzenie linii podziału działki w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do istniejącego układu drogowego, kąt położenia linii podziału działki w przedziale 80° do 100°**”.

zawarte są w rozdziale 9 i odnoszą się wyłącznie do podziału nieruchomości, co wykracza poza zakres delegacji ustawowej określonej w art. 15 *ustawy*. Przepisy te uprawniają radę gminy jedynie do ustalenia minimalnej powierzchni działki budowlanej (art. 15 ust. 3 pkt 10).

Ustalając w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasady scalania i podziału nieruchomości należy odróżnić instytucję podziału nieruchomości (art. 92 i następne *ustawy o gospodarce nieruchomościami*) od instytucji scalania i podziału nieruchomości (art. 101 i następne *ustawy o gospodarce nieruchomościami*). W wyniku scalania i podziału nieruchomości powstają działki gruntu o parametrach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (minimalna powierzchnia działek, minimalna szerokość frontów działek, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego), w celu poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

Warunki i zasady podziału nieruchomości określa natomiast *ustawa o gospodarce nieruchomościami* według kryteriów dopuszczających podział nieruchomości zarówno w przypadku, gdy nieruchomości są objęte obowiązującym planem miejscowym, jak również wówczas, gdy dla danego obszaru brak planu. Jako jedno z podstawowych kryteriów dopuszczających podział nieruchomości *ustawa* wskazuje na zgodność podziału z ustaleniami planu miejscowego, przy czym jako zgodność rozumieć należy możliwość realizacji jego postanowień, tj. zarówno przeznaczenia terenu jak i warunków jego zagospodarowania. Natomiast ocena dopuszczalności podziału dokonywana jest przez właściwy organ wykonawczy gminy (wójta, burmistrza lub prezydenta miasta) w postępowaniu administracyjnym. Tym samym rada gminy nie posiada kompetencji do tego, aby w formie uchwały dopuszczać lub nie podział nieruchomości na obszarze objętym planem.

A zatem kwestionowane przez tut. organ ustalenia zawarte w § 16 ust. 2 i 3 uchwały Nr 268/XXVI/2016 określone w ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dotyczą spraw uregulowanych w innych przepisach. Regulowanie ich w sposób odmienny w uchwale Nr 268/XXVI/2016 Rady Miejskiej w Lublińcu jest więc niedopuszczalne. Ustawodawca nie umocował bowiem organu gminy do stanowienia zasad podziału nieruchomości, a jedynie do określenia w planie miejscowym zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

W myśl art. 85 i 86 *ustawy o samorządzie gminnym* wojewoda sprawuje nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem. Na podstawie art. 91 wskazanej *ustawy* uchwała gminy, która jest sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego.

Z kolei art. 28 *ustawy* jednoznacznie wskazuje, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. W przypadku kontrolowanej uchwały **Nr 268/XXVI/2016**, z uwagi na charakter stwierdzonych uchybień, organ nadzoru ograniczył się do stwierdzenia jej nieważności jedynie **w części wymienionej na wstępie**.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia.

z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer - Kapala

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Lublińcu
2. a/a UD