



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 23 grudnia 2016 r.

Poz. 7037

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.145.2016 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 20 grudnia 2016 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. 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* (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXI/178/16 Rady Gminy Kozy z dnia 10 listopada 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy, w części określonej w § 6 pkt 5 lit. a

Uzasadnienie

W dniu 10 listopada 2016 r. Rada Gminy Kozy podjęła uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwanej dalej: u.p.z.p.), Wójt Gminy Kozy przekazał w dniu 21 listopada 2016 r. do Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego uchwałę Nr XXI/178/16 wraz z dokumentacją prac planistycznych.

W dniu 7 grudnia 2016 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Pismem znak: BEG6721.01.2015.PK Wójt Gminy Kozy złożył wyjaśnienia oraz przedłożył dokumenty potwierdzające uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 17 pkt 6 lit. c u.p.z.p.

W toku badania legalności uchwały Nr XXI/178/16 organ nadzoru stwierdził, że przepis § 6 pkt 5 lit. a uchwały wykracza poza zakres delegacji ustawowej zawartej w art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p.

We wskazanym przepisie uchwały Rada Gminy Kozy, regulując zasady scalania i podziału dla terenu zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej MNe76a, ustaliła, że: „zachowuje się istniejący układ i kształt działek budowlanych oznaczony na mapie ewidencyjnej”.

Stosownie do przepisu art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p., w związku z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalną lub maksymalną szerokość frontów działek, ich powierzchnię oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. Wskazane przez ustawodawcę wytyczne dotyczą procedury scalania i podziału w rozumieniu art. 101 i kolejnych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774, ze zm.) i stanowią katalog zamknięty.

Procedura scalania i podziału polega na przekształceniu niekorzystnie ukształtowanych terenów i ponownego ich wykorzystania zgodnie z przewidzianym w planie zagospodarowaniem terenu, w obszarze który w planie został wskazany, a w przypadku braku konieczności wskazania obszaru wymagającego przeprowadzenia procedury scalania i podziału, procedura taka może być przeprowadzona na wniosek właścicieli ponad 50% gruntów objętych tą procedurą. W wyniku scalania i podziału zostają wydzielone działki gruntu.

Ustalenie planu nakładające obowiązek zachowania istniejącego układu i kształtu działek budowlanych oznaczonych na mapie ewidencyjnej, nie mieści się zatem w katalogu działań przewidzianych w ramach procedury scalania i podziału. Ponadto należy zauważyć, że tak przyjęte regulacje planu, stoją w sprzeczności z ustaleniami § 6 pkt 5 lit. b uchwały, w którym określono parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości. Nie jest bowiem znana intencja uchwałodawcy, bowiem raz ustala on zachowanie istniejącego podziału działek, by następnie wprowadzać regulacje dotyczące ich przekształceń.

Ponadto zauważyć także należy, że z przytoczonego zapisu § 6 pkt 5 lit. a uchwały nie wynika, jakie działki mają pozostać w istniejącym układzie i kształcie. Rada gminy wskazała bowiem na obowiązek zachowania istniejących działek budowlanych oznaczonych na mapie ewidencyjnej. W miejscu tym należy wskazać, że mapa ewidencyjna zawiera w swej treści granice działek gruntu, które w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowią niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej.

Działka budowlana to natomiast, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Działkę budowlaną może więc stanowić zarówno część działki gruntu jak i kilka takich działek. Z przepisu § 6 pkt 5 lit a uchwały Nr XXI/178/16 nie wynika zatem, czy rada gminy chciała zachować kształt i układ działek budowlanych czy działek gruntu.

Ponadto w miejscu tym należy wyraźnie wskazać, że regulacje dotyczące granic działek gruntu, nie wydzielanych w procedurze scalania i podziału nieruchomości, nie należą do regulacji normowanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W takiej bowiem sytuacji mają zastosowanie przepisy zawarte w *Rozdziale I. Podziały nieruchomości* ustawy o gospodarce nieruchomościami, które w art. 96 ust. 1 zastrzegają decyzję w sprawie podziału nieruchomości dla wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Zatem to nie rada gminy, ale wójt gminy jest organem właściwym do podejmowania decyzji o podziale nieruchomości. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest bowiem aktem przeznaczonym do dokonywania rozstrzygnięć o charakterze indywidualnym. Podział kompetencji między radę gminy i wójta gminy oznacza w szczególności, że rada nie jest uprawniona do udzielania w swych uchwałach wytycznych wiążących wójta przy wykonywaniu jego ustawowych kompetencji, takich jak możliwość dokonania podziału nieruchomości czy też nie. (patrz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 stycznia 2011 r. – sygn. akt II OSK 2235/10, publikator: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Tym samym norma prawna zawarta w § 6 pkt 5 lit. a uchwały, nie powinna być przedmiotem regulacji planu miejscowego. Uchwalając plan w takim brzmieniu, rada gminy wykracza poza upoważnienie ustawowe zawarte w art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. oraz wkracza w sferę uprawnień ustawowo zastrzeżonych dla organu wykonawczego gminy upoważnionego do określenia zasad podziału nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej.

W myśl art. 85 i 86 *ustawy o samorządzie gminnym* wojewoda sprawuje nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem. Zgodnie z 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.

Na konieczność taką wskazuje także art. 28 u.p.z.p., którego przepisy jednoznacznie mówią, że naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały gminy w całości lub w części.

W omawianej sprawie, wskazane naruszenie zasad sporządzania planu oraz naruszenie właściwości organów, dawało organowi nadzoru podstawy do stwierdzenia częściowej nieważności uchwały Nr XXI/178/16 Rady Gminy Kozy z dnia 10 listopada 2016 r. w *sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy*, w zakresie wskazanym w sentencji rozstrzygnięcia.

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 Gminy Kozy,
- 2) A/a.