

rusza powyższe przepisy. W konsekwencji takie rozstrzygnięcie rady miejskiej mogłoby bowiem doprowadzić do bezprawnego poboru opłaty planistycznej w odniesieniu do terenów, na których plan nie obowiązuje.

5) Nie dopełniono obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia, zgodnie z którymi w planie określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, a w szczególności minimalne lub maksymalne szerokości frontów działek, ich powierzchnię oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. W Rozdziale 3 uchwały, przepisach szczegółowych dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, tylko dla terenów MN, PU, U/ZP, US/ZP, w ramach określania parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów, określono minimalną powierzchnię działki budowlanej, szerokość frontu działki lub kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego. Dla żadnego z powyższych terenów nie ustalono jednak jednocześnie wszystkich trzech parametrów. Jednocześnie w ocenie organu nadzoru, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości powinny zostać określone także dla pozostałych terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę, czego nie uczyniono. Wobec powyższego należało stwierdzić, że takie ustalenia nie wypełniają dyspozycji przywołanych wcześniej przepisów. Rada gminy uchwalając plan powinna mieć na uwadze, że istotą procesu scalania i podziału nieruchomości jest stworzenie korzystniejszych warunków zagospodarowania i wykorzystania terenów. W doktrynie przyjmuje się, że powyższy proces jest środkiem prawnym, który służyć ma realizacji zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Umożliwienie realizacji celów planu miejscowego poprzez scalenie powinno być zapewnione przez określone szczegółowo warunki i zasady scalania i podziału. Bez uszczegółowionych planem zasad i warunków scalania i podziału nie jest w ogóle możliwe przeprowadzenie takiej procedury. Wynika to również z treści art. 102 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który wskazuje, że podstawą dla postępowania scaleniowego są stosowne zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto wszczęcie procedury scalania i podziału może nastąpić z urzędu, do czego nawiązuje art. 22 u.p.z.p., lecz

również na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych. Bez szczegółowych zasad i warunków określonych planem scalenia na wniosek również nie będą możliwe.

6) Zgodnie z § 4 pkt 1 rozporządzenia ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenie poszczególnych terenów, symbol literowy oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów. W myśl § 8 ust. 2 wyżej przytoczonego rozporządzenia, na rysunku planu miejscowego stosuje się natomiast nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z tekstem planu. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, w granicach objętych planem, wprowadzono teren leżący pomiędzy terenami 1ZLp, 2ZLp oraz 5MN, dla którego brak jest symbolu literowego i cyfrowego pozwalającego określić przypisane mu przeznaczenie. Przedłużenie tego terenu stanowi droga oznaczona symbolem 3KDL1/2 leżąca poza granicami objętymi uchwałą. Plan miejscowy nie powinien pozostawiać wątpliwości co do przeznaczenia terenu, bowiem zgodnie z art. 4 ust. 1 u.p.z.p. ustalenie przeznaczenia terenu następuje w planie miejscowym. Mając na uwadze powyższą sytuację, organ nadzoru zobowiązany był stwierdzić, iż dla fragmentu terenu objętego granicami planu, dla którego nie przypisano żadnego oznaczenia literowego oraz cyfrowego, nie ustalono przeznaczenia terenu naruszając tym samym powyższe przepisy. Ponadto wprowadzając oznaczenie 3KDL1/2 dla terenu znajdującego się poza granicami opracowania planu, dla którego ustalenia zawiera § 21 uchwały, rada gminy wykroczyła poza nadany jest ustawowo zakres uprawnień, zgodnie z którymi powinna ona stanowić plan miejscowy w granicach obszaru objętego uchwałą, co wynika z § 3 pkt 2 i § 5 rozporządzenia.

Mając na uwadze powyższe organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały wskazanej w sentencji niniejszego rozstrzygnięcia w całości z powodu istotnego naruszenia przepisów prawa, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania z dniem doręczenia 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.

Wojewoda Śląski
Zygmunt Łukaszczyk

3001

**ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR IF/III/0911/14/11
WOJEWODY ŚLĄSKIEGO**

z dnia 14 lipca 2011 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) **stwierdzam nieważność** uchwały Rady Gminy Poczesna nr 68/IX/11 z dnia 16 czerwca 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Huta Stara B”.

Uzasadnienie

Rada Gminy Poczesna w dniu 16 czerwca 2011r. podjęła uchwałę nr 68/IX/11 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Huta Stara B”. Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm., zwana dalej ustawą), w dniu 24.06.2011r. do organu nadzoru wpłynęła wymieniona na wstępie uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu zbadania ich zgodności z przepisami prawnymi.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6, pkt 8 i pkt 10, art. 20 ust. 1 ustawy oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej rozporządzeniem) w następującym zakresie:

1) Stwierdzono istotne naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy poprzez niedopełnienie wymogu zgodności przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poczesna. W § 10 ust. 1 uchwały na terenie oznaczonym symbolem 1R ustalono przeznaczenie terenu uprawy rolne, bez prawa o zabudowy. Zgodnie z obowiązującym studium teren ten został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, zatem stwierdzenie zgodności planu z obowiązującym studium w sentencji przedmiotowej uchwały jest niezgodne z prawdą, co narusza także art. 15 ust. 1 oraz art. 17 pkt 4 ustawy.

2) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 wyżej cytowanej ustawy oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia, plan miejscowy powinien ustalać szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, przez które rozumieć należy parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalne lub maksymalne szerokości frontów działek, ich powierzchnię oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,

niezależnie od tego, czy w planie wyznacza się czy też nie granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach sygn. akt. II SA/GL 522/09, przytoczony powyżej przepis stanowi normę bezwzględnie obowiązującą, bowiem rada gminy jest zobowiązana do wyczerpania zakresu upoważnienia ustawowego poprzez uregulowanie wszystkich kwestii uznanych przez ustawodawcę za istotne. Po analizie zapisów planu należy stwierdzić, że przedmiotowa uchwała nie zawiera wymaganych parametrów. Uszczegółowienie powyższych zasad i warunków jest niezbędne w świetle przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, bowiem bez ich ustalenia w planie, niemożliwe jest przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości. Art. 102 w/w ustawy wskazuje, że podstawą dla postępowania scaleniowego są zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a treść planów wyznacza zakres przedmiotowy i podmiotowy czynności podejmowanych w toku postępowania scaleniowego. Należy mieć także na uwadze fakt, że wszczęcie procedury scaleniowej może nastąpić zarówno z urzędu (art. 22 „ustawy”) jak też na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych posiadających co najmniej 50 % powierzchni gruntów, a w przypadku nieruchomości zabudowanych za zgodą wszystkich właścicieli lub użytkowników wieczystych. Bez ustalenia szczegółowych zasad i warunków określonych planem dokonanie scalenia na wniosek nie będzie możliwe.

3) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy, w planie należy określić zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, natomiast zgodnie z § 4 pkt 9 przywoływanego rozporządzenia, plan musi określić układ komunikacyjny wraz z parametrami, klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych. Na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi wydzielono teren oznaczony symbolem 4KDD i opisano jako tereny dróg dojazdowych. W tekście uchwały pominięto ustalenia dla tego terenu oraz nie określono podstawowych parametrów dróg, co stanowi istotne naruszenie prawa.

4) Naruszono przepisy prawa poprzez wprowadzenie w § 4 ust. 2 uchwały następującego zapisu: „w przypadku odwołania się do przepisów ustawy i przepisów odrębnych, jeśli zapis planu nie stanowi inaczej, chodzi każdorazowo o przepisy obowiązujące w chwili realizacji ustaleń planu”. Taki zapis może powodować zmianę postanowień planu, z jednoczesnym pominięciem wymaganej procedury, o której mowa w art. 27 ustawy. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 16 października 2009r. sygn. akt SA/GL 522/09, „wielokrotne posłużenie się w uchwale owym stwierdzeniem,

w razie zmiany tych przepisów, może powodować automatyczne zmiany postanowień planu bez potrzeby przeprowadzenia wymaganej w celu zmiany planu miejscowego procedury. Czyni to nadto ustalenia planu nieprecyzyjnymi, uniemożliwia też osobom bez fachowego przygotowania właściwe odczytanie i interpretacje odsyłających do przepisów odrębnych postanowień planu”.

5) W § 4 ust. 1 pkt 14 przedmiotowej uchwały zdefiniowano pojęcie działki budowlanej jako „działki, części działki lub zespołu działek ewidencyjnych spełniającej (spełniających łącznie) wymogi określone w § 11 ust. 3 uchwały”. Pojęcie to zostało już zdefiniowane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mając na uwadze wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie dnia 9 lipca 2008r. sygn. akt

II SA/Sz 378/08, należy stwierdzić, iż organy gminy nie mogą dowolnie ustalać i stosować w ramach przepisów prawa miejscowego przepisów definiujących, których pojęcie jest już określone w innych źródłach prawa powszechnie obowiązującego.

Wobec powyższego stwierdzenie nieważności w całości uchwały Rady Gminy Poczesna nr 68/IX/11 z dnia 16.06.2011r. jest uzasadnione i konieczne.

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

Wojewoda Śląski
Zygmunt Łukaszczyk

3002

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR IF/III/0911/15/11 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 14 lipca 2011 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) **stwierdzam nieważność** uchwały Rady Gminy Poczesna nr 72/IX/11 z dnia 16 czerwca 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wrzosowa - Porąbka”.

Uzasadnienie

Rada Gminy Poczesna w dniu 16 czerwca 2011r. podjęła uchwałę nr 72/IX/11 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wrzosowa - Porąbka”. Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm., zwana dalej ustawą), w dniu 24.06.2011r. do organu nadzoru wpłynęła wymieniona na wstępie uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu zbadania ich zgodności z przepisami prawnymi.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6, pkt 8 i pkt 10, art. 20 ust. 1 ustawy oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej rozporządzeniem) w następującym zakresie:

1) Stwierdzono istotne naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy poprzez niedopełnienie wymogu zgodności przedmiotowego miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poczesna. W § 10 ust. 1 uchwały na terenie oznaczonym symbolem 2-3U ustalono podstawowe przeznaczenie terenu dla usług. Zgodnie z obowiązującym studium teren ten został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, z dopuszczeniem składowania. Zgodnie z Załącznikiem 1 powyższego rozporządzenia tereny składow zostały zakwalifikowane do terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej, a nie jak w powyższym planie do zabudowy usługowej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, zatem stwierdzenie zgodności planu z obowiązującym studium w sentencji przedmiotowej uchwały jest niezgodne z prawdą, co narusza także art. 15 ust. 1 oraz art. 17 pkt 4 ustawy.

2) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 wyżej cytowanej ustawy oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia, plan miejscowy powinien ustalać szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, przez które rozumieć należy parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalne lub maksymalne szerokości frontów działek, ich powierzchnię oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, niezależnie od tego, czy w planie wyznacza się czy też nie granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Admini-