



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 listopada 2012 r.

Poz. 5024

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.324.2012.1 **WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 24 października 2012 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

orzekam

nieważność, § 17 ust. 3 pkt 2 tiret 2, § 18 ust. 3 tiret 3 oraz § 19 ust. 3 tiret 4 uchwały Rady Gminy w Przemęcie nr XXVIII/171/12 z dnia 20 września 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Nowa Wieś, w rejonie ulic Spokojnej i Sosnowej - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 20 września 2012 roku Rada Gminy w Witkowie podjęła uchwałę Nr XXVIII/171/12 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Nowa Wieś, w rejonie ulic Spokojnej i Sosnowej.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną 28 września 2012 r.

Uchwałę podjęto na podstawie przepisu art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), przepisu art. 20 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

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

W § 3 ust. 2 pkt 8 uchwały Rady Gminy w Przemęcie, zawarto zapis, iż przedmiotem ustaleń planu są „Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym”. Następnie w § 11 badanej uchwały, zamieszczono ustalenia dotyczące zasad i warunków scalenia i podziałów nieruchomości nakazujące dokonywanie tych czynności w oparciu o zasady szczegółowe określone w uchwale (Rozdział V) oraz wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające jednostki funkcjonalne.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. nr 102 poz. 651 ze zm.), wyraźnie rozróżniają pojęcia „podziałów nieruchomości” oraz „scaleń i podziału nieruchomości”, których dokonywanie regulowane jest w odmienny sposób. Ponadto, nie należy utożsamiać pojęcia „scalania” z możliwością „łączenia” działek geodezyjnych. Do kwestii „scalania i podziału działek” w sposób szczególny odnosi się także ustawa z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Zgodnie bowiem z zapisem art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sytuacji, w której plan dopuszcza scalanie i podział działek to również winne być w nim zawarte granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów, określone na podstawie granic wyznaczonych w studium. W przedmiotowym planie granic takich nie określono, tym samym w planie nie wyznaczono obszarów, na których dopuszcza się (ustala się) scalania i podział nieruchomości. Wobec powyższego

przedstawione w § 11 uchwały Rady Gminy Przemęt regulacje stanowią naruszenie zasad sporządzania planu, określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Natomiast w § 17 ust. 3, § 18 ust. 3 i § 19 ust. 3 uchwały, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami „1MN”, „2MN”, „3MN”, „4MN”, „5MN” i „6MN”, ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym w § 17 ust. 3 pkt 2 tiret 2, § 18 ust. 3 tiret 3 i § 19 ust. 3 tiret 4 badanej uchwały zawarto nakaz wyznaczenia linii podziałów jednostek funkcjonalnych na działce budowlanej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Natomiast w § 18 ust. 3 tiret 4 uchwały Rady Gminy Przemęt dla terenów oznaczonych symbolem „3MN” wprowadzono zakaz dalszego podziału i scalania działek gruntu wydzielonych na terenie jednostki funkcjonalnej. Zgodnie zaś z treścią § 3 ust. 3 pkt 1 lit. g omawianej uchwały, obowiązującym ustaleniem planu zawartym na rysunku jest linia dopuszczalnych podziałów na działki budowlane.

Mając na uwadze powyższe uregulowania zawarte w badanej uchwale Rady Gminy Przemęt należy podkreślić, że podziału nieruchomości dokonuje się, w myśl i na zasadach określonych w art. 92 i dalszych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 ze zm.) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2663). Natomiast uchwała w sprawie planu podejmowana na podstawie upoważnienia ustawowego, jest aktem prawnym powszechnie obowiązującym na obszarze gminy i stąd też winna odpowiadać wymogom, jakie stawiane są przepisom powszechnie obowiązującym. Nie może ona zatem pozostawać w sprzeczności z aktami prawnymi wyższego rzędu. Przepisy gminne nie mogą także zawierać powtórzeń ustawowych, ani też ich modyfikować lub uzupełniać, gdyż jest to niezgodne z zasadami legislacji (por. wyrok NSA z dnia 20 sierpnia 1996 r., sygn. akt SA./Wr 2761/95).

Określone w przepisach art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kompetencje rady gminy nie przyznają jej uprawnień do tego, aby w formie uchwały określać zasady i warunki podziału geodezyjnego nieruchomości oraz wprowadzać w tym względzie zakazy i nakazy. Podkreślić należy, że o dopuszczalności podziału rozstrzyga wójt w decyzji administracyjnej (art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Podział kompetencji pomiędzy 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, chyba że inaczej stanowi przepis szczególny. Do zadań wójta należy zbadanie, czy podział jest zgodny z przepisami prawa i planem miejscowym, jednak w planie nie można wprowadzać zasad podziału ewidencyjnego nieruchomości, o którym mowa w art. 93 i art. 94 ustawy o samorządzie gminnym bowiem brak w tym zakresie kompetencji rady gminy (por. wyrok NSA z dnia 20 stycznia 2011 r., sygn. akt II OSK 2235/10 oraz wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 02 sierpnia 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 189/12). W rezultacie należy stwierdzić, że wprowadzając w uchwale ww. regulacje Rada Gminy Przemęt wykroczyła poza przyznany jej zakres delegacji ustawowej i wkraczając w materię regulowaną przepisem rangi ustawowej, naruszyła zasadę działania w granicach i na podstawie prawa.

Ponadto na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Ww. przepis został wprowadzony ustawą z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) i wszedł w życie z dniem 21 października 2010 r.

Ze względu na fakt, że przedmiotowy plan został wywołany uchwałą Rady Gminy Przemęt nr VII/24/2011 z dnia 15 marca 2011 r., zastosowanie dla niego mają przepisy wprowadzone cytowaną ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisem wykonawczym dla art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587), zgodnie z którym „ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności

określenia linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu”.

Mając powyższe regulacje na uwadze wskazać należy, iż w omawianym planie, dla przeznaczonych pod zabudowę terenów oznaczonych symbolami „1MN”, „2MN”, „3MN”, „4MN”, „5MN” i „6MN” nie określono maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, wymaganej w myśl art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy. Jednakże jednoznaczne określenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki budowlanej, w powiązaniu z pozostałymi parametrami zabudowy ustalonymi w planie umożliwi jednoznaczną interpretację zapisów uchwały w tym zakresie i pozwoli na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

W toku prowadzone postępowania nadzorczego zwrócono również uwagę na fakt, iż w § 13 ust. 1 pkt 4 uchwały Rady Gminy Przemęt, jako pozostałe planowane elementy systemu komunikacji wskazano odcinki drogi wewnętrznej o symbolach 13 Kdw, 14 Kdw i 15 Kdw. Natomiast na rysunku, stanowiącym załączniki nr 1 do uchwały w sprawie planu naniesiono oznaczenia o symbolach 31 DK w, 41 DK w i 51 DK w.

Przy uwzględnieniu faktu, iż w objaśnieniach oznaczeń użytych na rysunku planu prawidłowo zamieszczono oznaczenie „KDw” przepisując je do terenów komunikacji – dróg wewnętrznych, niepublicznych, należy uznać, że rozbieżności występujące pomiędzy tekstem planu a jego rysunkiem stanowią oczywistą omyłkę pisarską i umożliwiają jednoznaczne powiązanie zapisów treści planu z częścią graficzną. Wobec powyższego zaistniałe nieścisłości nie stanowią naruszenia zasady sporządzania planu, określonej w § 8 ust. 2 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), zgodnie z którą na rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z jego tekstem.

Ponadto stosownie do treści art. 17 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt zawiadamia, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Natomiast w myśl przepisu art. 17 pkt 6 lit. b tiret 4 ww. ustawy, projekt planu podlega uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

Mając powyższe na uwadze w toku prowadzone postępowania nadzorczego nad przedmiotową uchwałą stwierdzono brak w dokumentacji planistycznej dowodów potwierdzających zawiadomienie o podjęciu niniejszej uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz przekazania projektu planu do uzgodnienia właściwemu organowi ochrony granic, którym, w myśl ustawy z dnia 12 października 1990 r. o Straży Granicznej (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 116, poz. 675 ze zm.), jest właściwy miejscowo komendant Straży Granicznej.

Biorąc jednak pod uwagę lokalizację, charakter oraz uwarunkowania funkcjonalno – przestrzenne przyjęte w omawianym planie i odnosząc wskazane czynniki do zakresu spraw i kompetencji Straży Granicznej – uznać można, że brak stanowiska ww. organu nie miałby wpływu na rozwiązania przyjęte w planie.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga za moim pośrednictwem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek