



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 17 sierpnia 2018 r.

Poz. 2916

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR ZNAK: SPN.III.4130.49.2018

WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 2 sierpnia 2018 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 994 ze zm.) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.)

stwierdzam nieważność

części uchwały Nr XXXIV/230/18 Rady Gminy Secemin z dnia 27 czerwca 2018r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Marchocice, Międzylesie, Żeliszawice, Żeliszawiczki (plan 4), tj.:

1. W zakresie nieprawidłowego określenia szerokości w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, tj.:
 - wszystkich ustaleń planu, zarówno w tekście jak i na rysunku (załącznik Nr 1 do uchwały), dotyczących terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 4-7.KDW oraz 4-9.KDW.
2. W zakresie nieprawidłowego określenia powierzchni nowo wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej, tj.:
 - § 24 ust. 8 uchwały.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 27 czerwca 2018r. Rada Gminy Secemin podjęła uchwałę Nr XXXIV/230/18 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Marchocice, Międzylesie, Żeliszawice, Żeliszawiczki (plan 4).

W dniu 17 lipca 2018r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz zobowiązał Przewodniczącego Rady Gminy Secemin do złożenia wyjaśnień i odniesienie się do przedłożonych do uchwały zarzutów.

Pismem z dnia 23 lipca 2018r. (pismo bez znaku) Przewodniczący Rady Gminy Secemin złożył wyjaśnienia i odniósł się do stwierdzonych przez organ nadzoru nieprawidłowości.

Przedmiotowa uchwała oceniana jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.), zwanej dalej ustawą.

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy stanowi, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Po dokonaniu analizy postanowień uchwały pod względem ich zgodności z prawem oraz złożonej odpowiedzi na wszczęcie postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdza, że przedmiotowa uchwała podjęta została z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego

W zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

1. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 10 oraz art. 15 ust. 1 ustawy w związku z § 14 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 1422 ze zm.) poprzez nieprawidłowe określenie szerokości w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

Zgodnie z § 14 ust. 3 ww. rozporządzenia do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojścia, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m.

Tymczasem w planie miejscowym tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: 4-7.KDW (§ 33 ust. 2 pkt 7 uchwały) i 4-9.KWD (§ 33 ust. 2 pkt 9 uchwały) mają szerokość w liniach rozgraniczających 4m.

Nie można zgodzić się ze stwierdzeniem zawartym w odpowiedzi na wszczęcie postępowania nadzorczego, że przedmiotowe drogi wewnętrzne mają pełnić funkcję dróg dojazdowych do gruntów rolnych, ponieważ zgonie z rysunkiem planu i treścią uchwały (§ 24 ust. 7 uchwały) drogi 4-7.KDW i 4-9.KDW stanowią obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: 4-18.RM, 4-19.RM, 4-21.RM i 4-24.RM. A zatem przedmiotowe drogi pełnią funkcję dojść/dojazdów do budynków.

2. Uchwała narusza art. 15 ust. 1 ustawy i art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r., poz. 121 ze zm.) poprzez ustalenie powierzchni nowo wydzielonych działek na 1000m² dla terenów przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RM.

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.

W § 24 ust. 8 uchwały określono minimalną powierzchnię nowych działek dla zabudowy zagrodowej na 1000 m².

Co do zasady ustawodawca przewidział, w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, dopuszczalny podział nieruchomości jedynie w przypadku, gdy ich powierzchnia po podziale nie jest mniejsza niż 0,3000ha. Skoro zatem zakwestionowany zapis planu miejscowego przewiduje minimalną powierzchnię działek w wyniku podziału dla terenów zabudowy zagrodowej na 1000m² i zapis ten nie stanowi wyjątku, o którym mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, to zapis taki pozostaje w oczywistej sprzeczności z art. 93 ust. 2a ww. ustawy, co w konsekwencji uzasadnia uznanie takiej regulacji za istotnie naruszającej prawo.

Na niedopuszczalność podziału na nowe działki w zabudowie zagrodowej o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha wskazuje wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 17 stycznia 2018r., sygn. akt: II SA/Wr 706/17.

Należy zaznaczyć jednocześnie, że mimo iż w niektórych terenach zabudowy zagrodowej dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, to jednak przeznaczeniem podstawowym terenów RM jest zabudowa zagrodowa i tereny oznaczone symbolami: 4-1.RM, 4-2.RM, 4-3.RM, 4-6.RM, 4-23.RM, 2-34.RM, są terenami wyłącznie przeznaczonymi pod zabudowę zagrodową, dlatego nowo wydzielone działki nie mogą mieć minimalną powierzchnię 1000 m².

Ponadto:

- w § 5 pkt 15 uchwały zbędnie odniesiono się do „strefy ograniczenia zabudowy”, ponieważ na rysunku planu takiej strefy nie wyznaczono.

Organ nadzorczy stwierdza, iż w jego ocenie kwestionowana uchwała w sposób istotny narusza obowiązujący porządek prawny, a powyżej podniesione argumenty czynią zasadnym niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze, stwierdzające nieważność powołanej na wstępie uchwały w zakresie określonym sentencją niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego.

Organ nadzoru zdecydował zatem o stwierdzeniu nieważności przedmiotowej uchwały w takiej części, która pozwala na zafunkcjonowanie uchwały w obrocie prawnym w pozostałym zakresie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Wpis w postępowaniu przed sądem administracyjnym w sprawach skarg na akty nadzoru nad działalnością organów jednostek samorządu terytorialnego wynosi 300zł.

Wojewoda Świętokrzyski

Agata Wojtyszek