



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 17 sierpnia 2018 r.

Poz. 2918

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR ZNAK: SPN.III.4130.50.2018

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/231/18 Rady Gminy Secemin z dnia 27 czerwca 2018r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania obszarów miejscowości Wałkonowy Dolne, Wałkonowy Górne, Krzepin (plan 5), zwanej dalej planem, tj.:

I. W zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

1. Rysunku planu (załącznik Nr 1 do uchwały) w zakresie wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 5-14.KDW, dla którego brak jest zasad zagospodarowania w ustaleniach tekstowych planu miejscowego.

2. W zakresie nieprawidłowego określenia szerokości w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej, tj.:

- wszystkich ustaleń planu, zarówno w tekście jak i na rysunku (załącznik Nr 1 do uchwały), dotyczących terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5-9.KDW.

3. W zakresie nieprawidłowego określenia powierzchni nowo wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej, tj.:

- § 23 ust. 7 uchwały.

4. W zakresie warunkowych ustaleń planu miejscowego, tj.:

- sformułowania: „z dopuszczeniem obsługi z drogi 5-1.KDG na podstawie przepisów odrębnych” zawartego w § 22 ust. 6 uchwały.

II. W zakresie istotnego naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego:

W zakresie braku zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze:

- wszystkich ustaleń planu, zarówno w tekście jak i na rysunku (załącznik Nr 1 do uchwały), dotyczących części działek o nr ewid. 193/3 i 193/5, położonych na terenie zabytkowego zespołu dworsko – parkowego w Krzepinie, oznaczonym symbolem 5-1.ZP/MNU.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 27 czerwca 2018r. Rada Gminy Secemin podjęła uchwałę Nr XXXIV/231/18 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania obszarów miejscowości Wałkonowy Dolne, Wałkonowy Górne, Krzepin (plan 5).

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

Pismem z dnia 23 lipca 2018r., 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 oraz trybu sporządzania planu miejscowego.

I. W zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

1. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy oraz § 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t. j. Dz. U. Nr 164, poz. 1587) poprzez brak ustaleń tekstowych dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5-14.KDW.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

W myśl § 4 pkt 1 ww. rozporządzenia ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów.

Tymczasem w § 33 uchwały brak jest szczególnych warunków zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 5-14.KDW. Teren o takim symbolu został wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego.

2. 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 drogi wewnętrznej.

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 4,5m.

Tymczasem w planie miejscowym teren drogi wewnętrznej 5-9.KDW ma szerokość 4m, a droga ta pełni funkcję dojścia/dojazdu do terenów przeznaczonych dla zabudowy rekreacji indywidualnej, gdzie dopuszcza się zabudowę (budynki).

3. Uchwała narusza art. 15 ust. 1 ustawy i art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. 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 § 23 ust. 7 uchwały określono 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 0,3000ha 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: 5-23.RM, 5-24.RM, 5-41.RM są terenami wyłącznie przeznaczonymi pod zabudowę zagrodową, dlatego nowo wydzielone działki nie mogą mieć minimalnej powierzchni 1000 m².

4. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 10 oraz § 4 pkt 9 lit. a) ww. rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu planu poprzez przekroczenie uprawnienia ustawowego do uregulowania w planie miejscowym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

W myśl § 4 pkt 9 lit. a) ww. rozporządzenia ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami.

§ 22 ust. 6 uchwały zawiera zapis: „dla terenu 5-1.PU ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 5-14.KDW, z dopuszczeniem obsługi z drogi 5-1.KDG na podstawie przepisów odrębnych”.

Z odpowiedzi na wszczęcie postępowania nadzorczego, wynika że obsługa komunikacyjna terenów 5-1.PU „zasadniczo winna odbywać się z drogi wewnętrznej 5-14.KDW, a z drogi 5-1.KDG tylko dla działek, dla których obsługa z drogi 5-14KDW jest niemożliwa”.

Z powyższego wynika, że jeśli dla działek znajdujących się na terenie 5-1.PU obsługa komunikacyjna nie będzie możliwa z drogi wewnętrznej 5-14.KDW, to zarządca drogi wojewódzkiej będzie decydował o zgodzie bądź braku zgody na obsługę komunikacyjną przedmiotowego terenu z drogi 5-1.KDG.

Zapisy § 22 ust. 6 uchwały są wadliwe, ponieważ rada gminy nie może wprowadzać do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego postanowień, które przyznają określonym podmiotom uprawnienie do określania warunków (czy uzgodnienia w ramach porozumienia warunków) wobec wprowadzonych w planie zasad. Postanowienia te powinny być sformułowane jednoznacznie, a nie warunkowo, w zależności od stanowiska wymienionych podmiotów.

Za niedopuszczalne należy więc uznać przyznanie wspomnianych uprawnień i nałożenie korespondujących z nimi ograniczeń w wykonywaniu prawa własności na innych adresatów, w przypadku braku wyraźnego upoważnienia w przepisach rangi ustawowej.

Brak możliwości formułowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń warunkowych potwierdza wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 24 listopada 2015r., sygn. akt II SA/Wr 610/15.

II. W zakresie istotnego naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego:

Uchwała narusza art. 17 pkt 6 lit. c) ustawy w związku z art. 7 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017r., poz. 1161) poprzez brak uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c) ustawy wójt uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W myśl art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W świetle art. 7 ust. 2 pkt 1 tej ustawy przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Tryb i zasady udzielania tej zgody zostały określone właśnie w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wykładnia przepisów tego aktu prawnego wymaga, aby zgoda na zmianę przeznaczenia została udzielona w formie decyzji administracyjnych.

W przedmiotowym planie miejscowym działki o nr ewid. 193/3 i 193/5 w Krzepinie, położone są na terenie zabytkowego zespołu dworsko – parkowego w Krzepinie, oznaczonym symbolem 5-1.ZP/MNU, na którym przeznaczeniem uzupełniającym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe.

Z podkładu mapowego, na którym sporządzono rysunek planu miejscowego, wynika że na przedmiotowych działkach występują grunty rolne klasy PsIII, dla których nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Ponadto:

1. W § 35 ust. 2 uchwały zamiast odesłania do „§ 29 ust. 2 pkt 3 lit. a”, powinno być odesłanie do „§ 29 ust. 2 pkt 2 lit. a”.

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

Z uwagi na powyższe, 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 300 zł.

Wojewoda Świętokrzyski

Agata Wojtyszek