



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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 Lubomia Nr XIV/77/2011 z dnia 29 sierpnia 2011 r. w sprawie: uchwalenia zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Lubomia oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubomia dla obszaru obejmującego sołectwo Buków, w części dotyczącej poniższych zapisów:

- §7 ust. 2 w zakresie słów: „*oraz podziały*”,
- §9 ust. 5 pkt 5 lit c,
- §14 pkt 1 lit. a,
- część §15 pkt 1 lit. a w zakresie słów: „*budynki mieszkalne dla właścicieli obiektów usługowych*”,
- §17 pkt 1 lit. a.

Uzasadnienie

Rada Gminy Lubomia w dniu 29 sierpnia 2011 r. podjęła uchwałę Nr XIV/77/2011 w sprawie uchwalenia zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Lubomia oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubomia dla obszaru obejmującego sołectwo Buków. W dniu 5 września 2011 r. Wójt Gminy Lubomia pismem nr RO.0711.13.2011.KD przekazał organowi nadzoru wymienioną na wstępie uchwałę wraz z załącznikami oraz dokumentacją planistyczną w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi. W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem art. 64 ust. 3 i art. 94 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 78, poz. 483) w następującym zakresie:

- 1) Rada Gminy w §7 uchwały ustaliła szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm. – zwanej dalej: ustawą) i §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 – zwanego dalej rozporządzeniem), jednakże wskazała, iż następujące parametry: minimalne szerokości frontów działek, ich minimalne powierzchnie oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, obowiązują również przy podziałach nieruchomości. Należy zwrócić uwagę, że podziału nieruchomości dokonuje się w oparciu o przepisy Działu III rozdziału 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 stycznia 2011 r., nr II OSK 2235/10, „*nie rada gminy, lecz wójt gminy jest organem właściwym do podziału nieruchomości. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem przeznaczonym do dokonywania takich rozstrzygnięć o charakterze indywidualnym.(...) Rozgraniczenie nie może naruszać przeznaczenia działek ustalonego w planie i możliwości ich zagospodarowania. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Zgodność z ustaleniami planu w myśl ust.1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. (art.93 ustępy 1 i 2 u. gosp .nieruch.).(...) określenie wielkości działek jakie mogą podlegać podziałowi, bądź być efektem rozgraniczenia, nie mieści się w ustalaniu przeznaczenia terenu i możliwości zagospodarowania*”. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż wyżej wymienione zapisy wykraczają poza ustawowy zakres regulacji planu miejscowego

określony w art. 15 ustawy. Tym samym – zdaniem organu – Rada Gminy Lubomia naruszyła art. 94 ust. 3 Konstytucji stanowiący, że „*Organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, stanowią akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów*” i przekroczyła swoje kompetencje do stanowienia prawa miejscowego poprzez ustanowienie ustaleń dla podziałów nieruchomości. W związku z powyższym organ nadzoru uchyla ustalenie §7 ust. 2 brzmiące „*dopuszcza się scalania i podziały oraz podziały dla uzyskania minimalnej powierzchni działek budowlanych*” w zakresie słów: „*oraz podziały*”.

- 2) Ustaleniem §9 ust. 5 pkt 5 lit. c Rada Gminy Lubomia dopuściła możliwość zmniejszenia strefy technologicznej ograniczającej zabudowę i stały pobyt ludzi określonej w pkt 4 lit. b, po uzgodnieniu z właścicielem sieci. Rada gminy związana jest granicami przedmiotowymi zakresu planu wyznaczonymi przez ustawę, co oznacza, iż samodzielnie może określać treść regulacji objętej planem miejscowym wyłącznie w granicach upoważnienia zawartego w art. 15 powyższej ustawy. Treść cytowanego zapisu uchwały pozostaje w sprzeczności z obowiązującym porządkiem prawnym, w szczególności z art. 4 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada gminy nie posiada kompetencji do dowolnej interpretacji i rozszerzającego stanowienia norm kompetencyjnych. Niedopuszczalne jest więc takie działanie rady gminy, które prowadzi do zamieszczenia w treści planu miejscowego przepisów uzależniających podejmowanie kwestionowanych czynności od przyszłych uzgodnień i na warunkach określonych przez inne organy w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym.
- 3) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 rada gminy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Rada Gminy Lubomia w §14 pkt 1 lit. a ustaliła dla terenów oznaczonych w planie symbolami RM (tereny zabudowy zagrodowej) przeznaczenie „dopuszczalne”, zdefiniowane w §2 pkt 10. Przeznaczeniem „dopuszczalnym” dla powyższych terenów między innymi są: „*wolnostojące budynki jednorodzinne dla członków rodzin w rodzinnych gospodarstwach rolnych*”. Powyższy zapis wykracza poza ustawowy zakres art. 15, gdyż ustalenie przeznaczenia terenu winno wskazywać jedynie na określenie rodzaju przeznaczenia bez dodatkowych regulacji dopuszczających możliwość lokalizacji takiej zabudowy tylko dla określonej grupy obywateli. Zapis ten może naruszać chronioną Konstytucją (art. 64 ust. 3) prawo własności. Pomimo, że władztwo planistyczne oparte jest na ustawowym umocowaniu do wprowadzania ograniczeń w prawach konstytucyjnie chronionych – art. 3 ust. 1 ustawy – to własność może być ograniczona w zakresie w jakim nie narusza to prawa własności oraz ograniczenie to musi być poparte konkretnym przepisem prawnym. Co więcej, powyższe ustalenie narusza również art. 94 ust. 3 Konstytucji stanowiący, że „*Organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, stanowią akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów*” poprzez przekroczenie kompetencji do stanowienia prawa miejscowego wykraczające poza regulacje art. 15 ustawy. Ponadto Rada Gminy naruszyła również powyższe przepisy prawa ustalając przeznaczenie "dopuszczalne" w zapisach §15 pkt 1 lit. a jako: „*mieszkania o ile stanowią część obiektu usługowego, budynki mieszkalne dla właścicieli obiektów usługowych oraz możliwość zachowania i rozbudowy budynków mieszkalnych istniejących*” oraz w §17 pkt 1 lit. a jako: „*mieszkania i budynki mieszkalne dla właścicieli lub administratorów obiektów o funkcji sportowo-rekreacyjnej*”. Cytowane zapisy §15 pkt 1 lit. a w zakresie słów: „*budynki mieszkalne dla właścicieli obiektów usługowych*” oraz §17 pkt 1 lit. a, są nieprawidłowe, ponieważ ograniczają możliwość lokalizacji takiej zabudowy tylko dla określonej grupy obywateli.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Wyżej przedstawione naruszenia zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny skutkować uchyleniem uchwały w całości lub w części, zależnie od tego, czy plan miejscowy po uchyleniu ustaleń naruszających prawo będzie spełniał wymogi zawarte w art. 15 ust. 2 i 3 określającym jego niezbędny zakres. Zdaniem organu po uchyleniu wyżej przytoczonych ustaleń przedmiotowa uchwała będzie spełniała wymogi ustawowe w niezbędnym zakresie. Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności uchwały w części określonej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego jest uzasadnione.

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

Igor Śmietański

Otrzymują:

- 1) Rada Gminy Lubomia, ul. Szkolna 1, 44-360 Lubomia / "RZ"
- 2) aa./JK