



WOJEWODA WIELKOPOLSKI

Poznań, 15 marca 2018 r.

KN-I.4131.1.117.2018.21

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.)

orzekam

nieważność § 9 ust. 2 pkt 2 w zakresie wyrazów: „dla zabudowy zagrodowej – 20,0 m”, § 9 ust. 2 pkt 7, § 9 ust. 2 pkt 8, § 9 ust. 2 pkt 9 w zakresie oznaczenia: „RL”, § 14 ust. 2 pkt 2 lit. e oraz w § 14 ust. 4 pkt 2 lit. d w zakresie wyrazów: „być realizowane jednocześnie i”, § 14 ust. 5 pkt 2 lit. f uchwały Nr LIV/282/2018 Rady Gminy Baranów z dnia 7 lutego 2018 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi sołeckiej Baranów - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 7 lutego 2018 roku Rada Gminy Baranów podjęła uchwałę Nr LIV/282/2018 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi sołeckiej Baranów zwaną dalej; „uchwałą”.

Powyższą uchwałę podjęto na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm., zwanej dalej „ustawą”), w związku z uchwałą Rady Gminy Baranów nr XL/213/2017 z dnia 5 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Baranów, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów, uchwalonego uchwałą Nr XIV/91/99 Rady Gminy Baranów z dnia 30 grudnia 1999 r., zmienionego uchwałami nr XV/101/2008 Rady Gminy Baranów z dnia 26 czerwca 2008 r., nr XIX/132/2008 Rady Gminy Baranów z dnia 12 grudnia 2008 r. oraz nr XXXI/196/2009 Rady Gminy Baranów z dnia 30 grudnia 2009 r.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 14 lutego 2018 roku.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Stwierdzam, że zgodnie z art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, ze zm.) *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 § 14 ust. 5 pkt 2 lit. f uchwały ustalono, że minimalna powierzchnia działki na terenach rolniczych z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem 1-4 R/RM, może wynosić 800 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Biorąc zatem pod uwagę normę przewidzianą w przywołanym art. 93 ust. 2a, należy stwierdzić, że ustalenie w omawianym planie minimalnej powierzchni działki – 800 m² dla terenu rolniczego i zabudowy zagrodowej, bez zastrzeżenia, że podział przeprowadzony będzie tylko w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub w celu dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, stanowi naruszenie art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, w planie miejscowym określa się szczegółowe zasady scalenia i podziału nieruchomości objętych planem. Zasady procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowo reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami. W myśl art. 101 ust. 2 przywołanej ustawy przepisy rozdziału dotyczącego procedury scalenia i podziału stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne, a zatem zamieszczenie zasad tej procedury w planie miejscowym w odniesieniu do terenów rolnych i leśnych jest nieuprawnione. Należy wskazać, że problematykę scalenia i podziału nieruchomości rolnych i leśnych regulują przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2014 r. poz. 700, ze zm.).

W odniesieniu do omawianego planu stwierdzam, że w § 9 uchwały ustalono zasady scalenia i podziału nieruchomości między innymi dla terenów rolniczych, zabudowy zagrodowej i terenów rolniczych do zalesienia. W przywołanym przepisie dla terenów rolniczych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami 1-4 R/RM oraz

dla terenu rolniczego do zalesienia oznaczonego symbolem RL ustalono minimalne powierzchnie działek oraz minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy zagrodowej.

W związku z powyższym zamieszczenie w planie zasad scalenia i podziału dla terenów rolniczych stanowi naruszenie art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przepisy ogólne ustawy, w szczególności art. 4 ust. 1, stanowią iż ustalenia planu powinny ograniczać się do ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Ww. zasada podkreślona została ponadto w art. 14 ust. 1 ustawy, odnoszącym się do podejmowania przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Szczegółowy, zamknięty katalog obowiązkowego oraz fakultatywnego zakresu ustaleń planu zawierają natomiast przepisy art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy. W odniesieniu do ww. przepisów ustawy zakwestionować należy wprowadzenie zapisów regulujących kolejność prowadzenia procesu inwestycyjnego poprzez ustalenie w § 14 ust. 2 pkt 2 lit. e oraz w § 14 ust. 4 pkt 2 lit. d uchwały obowiązku jednoczesnego realizowania zabudowy bliźniaczej lub szeregowej.

Ponadto wskazuję na niezrozumiałe i niejednoznaczne ustalenia w zakresie wartości przyjętych wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy i maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego jako 1 MN/U w § 14 ust. 2 uchwały, które przy uwzględnieniu dopuszczonych w planie wysokości budynków, ustalonej liczbie kondygnacji nadziemnych i dopuszczeniu realizacji kondygnacji podziemnych, mogą powodować problemy interpretacyjne dla przyszłych adresatów planu.

Mając na uwadze powyższe wydanie rozstrzygnięcia jest w pełni uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Zbigniew Hoffmann

Otrzymują:
Rady Gminy Baranów,
Wójt Gminy Baranów.

