



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.333.2023

Łódź, 19 kwietnia 2023 r.

**Rada Gminy
Brzeziny**

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572), w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747)

stwierdzam nieważność

§ 6 ust. 2 pkt 5 i 6 uchwały Nr LXIV/373/2023 Rady Gminy Brzeziny z dnia 17 marca 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Szymaniszki.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 17 marca 2023 r. Rada Gminy Brzeziny podjęła przedmiotową uchwałę, a o prowadzonym postępowaniu organ gminy został powiadomiony zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 6 kwietnia 2023 r., znak: PNIK-I.4131.333.2023.

W odpowiedzi na ww. zawiadomienie, złożone zostały wyjaśnienia, w których Przewodniczący Rady Gminy przyjął zastrzeżenia organu nadzoru i zawnioskował o stwierdzenie nieważności uchwały w ww. części.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawą do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub części jest istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie. Pojęcie „zasad sporządzania planu miejscowego” należy wiązać z samym opracowaniem aktu

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

planistycznego, a więc z merytoryczną zawartością tego aktu (część tekstowa, graficzna, załączniki). Z kolei „tryb uchwalania planu”, określony w art. 17 ww. ustawy, odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów oraz organów i instytucji opiniująco - uzgadniających, w procesie planowania przestrzennego. Do kategorii „istotnych naruszeń prawa” należy zaliczyć naruszenia znaczące, wpływające na treść uchwały, dotyczące meritum sprawy. Chodzi tu zatem o takie naruszenia prawa, które prowadzą do skutków nieakceptowalnych w demokratycznym państwie prawa. Jednocześnie należy podkreślić, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieściśłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na ustalenia aktu planistycznego.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie jej uchwalenia i w przypadku naruszenia prawa, do podjęcia czynności stosownych do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Z ustaleń dokonanych przez organ nadzoru wynika, że uchwała Nr LXIV/373/2023 Rady Gminy Brzeziny z dnia 17 marca 2023 r. została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Mając na uwadze treść art. 15 ust. 1 ww. ustawy, wójt sporządza projekt planu miejscowego, między innymi zgodnie z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Z kolei z treści art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) wynika, że podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych 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 wyniku kontroli legalności przedmiotowej uchwały, organ nadzoru ustalił że w § 6 ust. 2 pkt 5 uchwały, dla terenu o symbolu RM (zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich), dopuszczono możliwość podziału na nowe działki budowlane, ustalając minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na poziomie 1200 m².

Dopuszczenie podziału działek przeznaczonych na cele rolne na działki o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, stanowi naruszenie jednej z zasad tworzenia planów miejscowych dotyczących minimalnych wielkości podziału nieruchomości rolnych. Rada Gminy Brzeziny dokonała więc modyfikacji przepisów ustawowych, potraktowała przepis bezwzględnie obowiązujący z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako przepis fakultatywny. Powołany przepis dotyczy planów miejscowych i w każdym przypadku ustalania zasad podziału nieruchomości rolnych musi być respektowany.

Zakwestionowany zapis planu miejscowego byłby dopuszczalny tylko w takim wypadku, gdyby w planie miejscowym przewidziano, że taką powierzchnię będą posiadały działki wydzielone w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, bądź w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami. Ponieważ kwestionowana regulacja planistyczna takiego zastrzeżenia nie zawiera, stanowi tym samym istotnie naruszenie prawa. Pogląd ten znajduje potwierdzenie w bogatym orzecznictwie sądów administracyjnych, np.: wyrok WSA w Krakowie z dnia 30 października 2018 r., sygn. akt II SA/Kr 962/18; wyrok WSA w Krakowie z dnia 25 lutego 2020 r., sygn. akt II SA/Kr 1203/19; wyrok WSA w Białymstoku z dnia 18 lutego 2014 r., sygn. akt II SA/Bk 660/13; wyrok WSA w Olsztynie z dnia 31 października 2013 r., sygn. akt II SA/Ol 604/13; czy wyrok NSA z dnia 14 września 2022 r., sygn. akt II OSK 2292/19.

Dodatkowo nadmienić należy, że przepis art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami znajdzie zastosowanie do podziałów nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, mimo braku regulacji dopuszczających takie podziały w planie miejscowym. Oznacza to, że także w przypadku stwierdzenia nieważności § 6 ust. 2 pkt 5 przedmiotowej uchwały, podział na podstawie art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami będzie możliwy.

Kontynuacją powyższej regulacji w zakresie określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej, jest treść § 6 ust. 2 pkt 6, w której wskazano, iż ustalenia § 6 ust. 2 pkt 5 nie dotyczą opisanych w pkt 6 przypadków wydzielania działek. Regulacja ta po stwierdzeniu nieważności uchwały w zakresie treści § 6 ust. 2 pkt 5 stanie się więc bezprzedmiotowa.

W związku z powyższym, w ocenie organu nadzoru, doszło do istotnego naruszenia prawa, wynikającego z naruszenia art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, polegającego na istotnym naruszeniu art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie określenia minimal-

nej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej, o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

Z tych też względów, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego w części, stało się konieczne i należało orzec, jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Karol Młynarczyk

Do wiadomości:
Wójt Gminy Brzeziny