



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.768.2021

Łódź, 28 października 2021 r.

**Rada Gminy
w Parzęczewie**

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i poz. 1834), w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873)

stwierdzam nieważność

§ 12 ust. 3 uchwały Nr XXXVII/304/21 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 28 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew obejmującej obszary w: obrębie Anastazew, w miejscowości Gołaszyny obręb Ignacew Folwarczny, obrębie Opole, obrębie Skórka, w obrębach Śnietowa i Stary Chrzęstów, obrębie Stary Chrzęstów, w miejscowości Żelgoszcz obręb Śliwniki Nowe.

Uzasadnienie

W dniu 28 września 2021 r. Rada Gminy w Parzęczewie podjęła przedmiotową uchwałę, a o prowadzonym postępowaniu organ gminy został powiadomiony zawiadomieniem o wszczęciu postępowania nadzorczego z dnia 21 października 2021 r. W wyniku wszczętego postępowania udzielono wyjaśnień, w których Przewodniczący Rady Gminy między innymi zwrócił się z prośbą o stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały w zakresie ustaleń określonych w § 12 ust. 3 uchwały.

W myśl art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

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.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze treść art. 20 ust. 2 ww. ustawy, kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz określonej ustawą procedury planistycznej.

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 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 nieścisłość 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.

W analizowanej sprawie, przedmiotowa uchwała jest sprzeczna z prawem, gdyż doszło do istotnego naruszenia zasad sporządzania przedmiotowej zmiany planu miejscowego w ww. części.

Z dyspozycji art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Z kolei art. 15 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy stanowi, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Zasady procedury scalania i podziału nieruchomości zostały szczegółowo

uregulowane w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.). W myśl art. 101 ww. ustawy, przepisy tego rozdziału regulują sprawy scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu. Zgodnie z art. 101 ust. 2 tej ustawy, przepisy rozdziału 2 stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne. Natomiast problematykę scalania i podziału nieruchomości rolnych i leśnych regulują przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2021 r. poz. 1912).

W analizowanej sprawie Rada Gminy w Parzęczewie w § 12 ust. 3 przedmiotowej uchwały dla terenu o symbolu 5 RM (zabudowa zagrodowa) wprowadziła ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, określając między innymi minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek, minimalną szerokość frontu nowo wydzielonych działek. Zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.) przez zabudowę zagrodową należy rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych. Z kolei, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) gruntami rolnymi są grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu. Dlatego należy przyjąć, iż teren zabudowy zagrodowej traktowany jest jako teren użytkowany rolniczo. Mając na uwadze powyższe oraz treść art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, umieszczanie w planie miejscowym (zmianie) dla terenów zabudowy zagrodowej, a więc terenów rolnych, postanowień dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, narusza w sposób istotny art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rada Gminy nie była uprawniona do wprowadzania takich regulacji. Skoro ustawodawca wyłączył pewną kategorię terenów, w tym terenów rolnych, to lokalny prawodawca nie jest uprawniony do wprowadzania w uchwale w sprawie planu miejscowego (zmianie), zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla tych terenów. W ocenie organu nadzoru opisane wady zmiany planu miejscowego stanowią więc istotne naruszenie zasad sporządzania aktu planistycznego. Potwierdzeniem wskazanego naruszenia są wyroki sądów administracyjnych np: wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 5 grudnia 2017 r., sygn. akt II SA/Wr 676/17; wyrok WSA w Poznaniu z dnia 5 września 2009 r., sygn. akt IV SA/Po 464/19.

Jeśli istotne naruszenie art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy tylko części ustaleń planu miejscowego, to wystarczające jest wyeliminowanie z obrotu prawnego tylko tej części, jeśli część niewadliwa może prawidłowo funkcjonować w obrocie prawnym, co też uczyniono. W związku z powyższym, w ocenie organu nadzoru, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego eliminującego z obrotu prawnego uchwałę w wyżej wskazanej części jest uzasadnione i konieczne.

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 daty jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach

WOJEWODA ŁÓDZKI

Tobiasz Bocheński

Do wiadomości:
Wójt Gminy Parzęczew