

## **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IB-I.4131.18.2018.IWIT WOJEWODY LUBUSKIEGO**

**z dnia 18 grudnia 2018 r.**

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) stwierdzam nieważność § 13 ust. 2 uchwały Nr XLVI/364/2018 Rady Miejskiej w Trzcielu z dnia 13 listopada 2018r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Trzciel -2.

### **Uzasadnienie**

Rada Miejska w Trzcielu na sesji w dniu 13 listopada 2018 r. podjęła uchwałę Nr XLVI/364/2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Trzciel - 2. W dniu 19 listopada 2018 r. Burmistrz Trzciela przedłożył Wojewodzie Lubuskiemu ww. uchwałę wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych celem oceny zgodności z przepisami prawnymi.

W ocenie organu nadzoru, w przedmiotowej sprawie, w części wskazanej na wstępie, doszło do istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. W myśl art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części.

Pojęcie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego należy wiązać ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc z zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna i załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej (por. J. Dziedzic – Bukowska, u. p.z.p. Komentarz, LexisNexis 2014, s. 249, wyroki NSA z dnia 11 września 2008 r., sygn. akt II OSK 215/08; z dnia 25 maja 2009 r., sygn. akt II OSK 1778/08 ).

Zdaniem organu nadzoru istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu jest określenie w § 13 ust. 2 uchwały, iż: "Dopuszcza się realizowanie w ramach jednej nieruchomości wybranych przeznaczeń podstawowych w dowolnych proporcjach".

Zauważyć należy, iż przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 15 ust. 2 pkt 6 wskazują na konieczność ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów (wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Z kolei rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003.164.1587) odnosi natomiast te parametry do działki lub terenu. W tej sytuacji – zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem sądowym – pierwszeństwo w tym zakresie ma ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 13 stycznia 2017 r., sygn. akt II OSK 2863/16). Zatem obowiązujące przepisy nie uprawniają do zawarcia w planie miejscowym odniesień do powierzchni nieruchomości.

Wobec powyższego, za niezgodne z prawem uznać należy realizowanie wybranych przeznaczeń podstawowych *w ramach jednej nieruchomości*.

Przed wszystkim należy zauważyć, iż pojęcie „nieruchomości” jest pojęciem szerszym od pojęcia „działki budowlanej”. W art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazane zostało, iż działką budowlaną jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.) nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z

gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Tym samym przyjęte w uchwale odniesienie do pojęcia "nieruchomości" jest zbyt szerokie. Nieruchomość może bowiem składać się z jednej lub kilku działek gruntu. Definicja przeznaczenia podstawowego powinna zostać zdefiniowana w stosunku do działki budowlanej. Analogicznie orzekł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z dnia 21 czerwca 2018r., sygn. akt II Sa/Go 352/18, wyroku z dnia 5 grudnia 2018r., sygn. akt II SA/Go 801/18 oraz z dnia 12 grudnia 2018r. sygn. akt II SA/Go 818/18.

Zasadnym było zatem stwierdzenie nieważności uchwały w ww. zakresie.

Następnie organ nadzoru wskazuje również, iż w myśl art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

Mając na uwadze główny cel, jakiemu ma służyć miejscowy plan - wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę - rysunek planu powinien być sporządzony na mapach, na których granice własności nieruchomości są jednoznaczne i nie budzą żadnych wątpliwości interpretacyjnych. Tymczasem rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do przedmiotowej uchwały, został sporządzony z wykorzystaniem mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych.

Po analizie prawnej organ nadzoru uznał jednak, iż ww. naruszenie art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma charakteru istotnego naruszenia prawa i postanowił, na podstawie art. 91 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym, ograniczyć się do wskazania, iż uchwałę w tym zakresie podjęto z naruszeniem prawa.

Mając na względzie powyższe, orzeczono jak na wstępie.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim. Skargę należy wnieść w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia, za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

z up. Wojewody Lubuskiego  
Dyrektor Wydziału  
Infrastruktury

**Katarzyna Kis**