

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IB-I.4131.4.2025.IWIT WOJEWODY LUBUSKIEGO

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Rada Miasta Zielona Góra

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr XVII.280.2025 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 maja 2025r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ceramicznej i ul. Łużyckiej w Zielonej Górze w następującym zakresie:

- rozdział 4 pn. "Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości".

Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa we wstępie, Rada Miasta Zielona Góra uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ceramicznej i ul. Łużyckiej w Zielonej Górze. Uchwała wraz z kompletną dokumentacją planistyczną wpłynęła do organu nadzoru w dniu 17 czerwca 2025r.

Po dokonaniu analizy prawnej przedmiotowego aktu organ nadzoru stwierdził istotne naruszenie zasad uchwalenia przedmiotowego aktu. Stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Pojęcie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego należy wiązać ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc z jego zawartością (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). Z kolei pod pojęciem trybu sporządzania planu należy rozumieć kolejno podejmowane czynności planistyczne określone przepisami ustawy, gwarantujące możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (składanie uwag i wniosków) i kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

Zdaniem organu nadzoru do istotnego naruszenia wspomnianych zasad sporządzania planu miejscowego doszło poprzez ustalenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu lasu.

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym”, przy czym przez czynności te należy rozumieć szczegółowo określoną, jednolitą procedurę „scalania i podziału nieruchomości”, o której mowa w Dziale III, Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1145 z późn. zm.). Ponadto, zgodnie z § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021r., poz. 2404), ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości zawierają określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek oraz ich powierzchni, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi.

W realiach przedmiotowej sprawy z części tekstowej (§15) i graficznej uchwały wynika, że w granicach obszaru objętego planem znajduje się teren, dla którego Rada Miasta Zielona Góra ustaliła przeznaczenie podstawowe: las (1L). Jest to jedyny teren, dla którego opracowano przedmiotowy plan miejscowy i tylko do niego odnoszą się wszystkie pozostałe jego ustalenia. Jednym z nich są określone w § 9 uchwały szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

Tymczasem dla nieruchomości położonych w planie na terenach przeznaczonych na cele rolne i leśne, co do zasady, nie stosuje się przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących zarówno *scalania i podziału nieruchomości*, jak też dotyczących *podziału nieruchomości* (z zastrzeżeniem wynikającym z art. 92 ust. 1), określonych w Dziale III pn. „Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości”, Rozdziale 2 pn. „Scalanie i podział nieruchomości” (art. 101 ÷ 108) oraz w Rozdziale 1 pn.

„Podziały nieruchomości” (art. 92 ÷ 100). Zgodnie z art. 101 ust. 2 ww. ustawy „Przepisy rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne.” Natomiast zgodnie z art. 92 ust. 1 ww. ustawy „Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

Kwestie dotyczące scalania i wymiany gruntów rolnych i leśnych, regulują przepisy ustawy z 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1197).

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, iż ustalenia rozdziału 4, określające zasady i warunki scalania i podziału dla terenu lasu naruszają dyspozycję art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, w związku z art. 15 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powyższe ustalenia uchwały wykraczają poza delegację wynikającą z ww. przepisów ustawy o p.z.p. i rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza, że w sposób istotny, naruszono zasady sporządzania planu. Powyższe przesądza o konieczności stwierdzenia nieważności ustaleń rozdziału 4 uchwały, dotyczących zasad i warunków scalania nieruchomości, w odniesieniu do terenu 1L.

Pogląd organu nadzoru w powyższej kwestii podzielił m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 25 października 2016 r. sygn. akt II OSK 92/15, czy też Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu z 23 października 2019 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Po 584/19 (publ. CBOSA).

Mając na względzie powyższe, należało orzec o nieważności uchwały we wskazanym na wstępie zakresie.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonania 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
Kierownik Oddziału
Gospodarki Przestrzennej
w Wydziale Infrastruktury

Jolanta Rajchert