



## WOJEWODA OPOLSKI

IN.I.743.57.2018.AD

Opole, dnia 24 lipca 2018 r.

### Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołczynie

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 4 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 28 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.),

**stwierdzam,**

~~nieważność uchwały nr XLVII/317/2018 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Komorzno, w części tekstowej dotyczącej:~~

- 1) § 10 ust. 2 pkt 1 lit. b w zakresie słowa (cyt.) „zagrodowej”;
- 2) § 10 ust. 2 pkt 2 lit a w zakresie słowa (cyt.) „zagrodowej”.

### UZASADNIENIE

Na sesji 27 czerwca 2018 r. Rada Miejska w Wołczynie, podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Komorzno.

Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru w dniu 2 lipca 2018 r., w celu jej oceny pod kątem zgodności z przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających, organ nadzoru pismem z 16 lipca 2018 r. zawiadomił Przewodniczącego Rady Miejskiej w Wołczynie o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego.

W dniu 20 lipca 2018 r. do tutejszego organu wpłynęły wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Miejskiej w Wołczynie (pismo z dnia 18 lipca 2018 r., znak TI.6722.2.2015).

Po przeanalizowaniu przedmiotowej uchwały oraz załączonej do niej dokumentacji, a także przepisów prawa stwierdzono następujące naruszenia prawa:

1. art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. w zw. z art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.) poprzez

## **ustalenie zasad scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych w planie na cele rolne i leśne.**

Przedmiotowa uchwała ustala w § 10 ust. 2 pkt 1 - 2 zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych w planie na cele rolnicze i leśne, tj. dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych symbolami **RM**.

Biorąc pod uwagę powyższe wskazać należy, że zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr. 164 poz. 1587), do terenów użytkowanych rolniczo zalicza się „*tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych*”, oznaczone symbolem RM (pkt 3.3 tabeli). Zatem teren przewidziany w planie miejscowym jako zabudowa zagrodowa stanowi obszar przeznaczony na cele rolne.

Natomiast w przepisie art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulującym zasady przeprowadzania procedury scalania i podziału, jednoznacznie wskazano, że przepisy rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne. W konsekwencji na terenach przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolnicze bądź leśne, zasad takich ustalać nie można.

Mając na względzie powyżej przytoczone przepisy prawa, w ocenie tut. organu doszło do istotnego naruszenia zasad sporządzania miejscowego planu, gdyż przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wykluczają możliwość ustalania w planie zasad scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych na cele rolnicze i leśne, co oznacza, że zapisy przedmiotowej uchwały w ww. zakresie należy uznać za wadliwe (por. wyrok WSA we Wrocławiu z 15 grudnia 2017 r. sygn. akt II SA/Wr 609/17).

Wojewoda Opolski podkreśla, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa powszechnie obowiązującego musi spełniać wysokie wymagania stawiane tej kategorii aktów normatywnych oraz odpowiadać standardom legalności. Ustawodawca przyjął w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub jej części.

O zakresie rozstrzygnięcia decyduje natomiast fakt, czy stwierdzone naruszenie prawa będzie miało wpływ na całą uchwałę, czy będzie dotyczyło jedynie pojedynczych przepisów niezgodnych z aktami prawa wyższego rzędu, które to jednak naruszenia nie będą rzutować na całą uchwałę.

Organ Nadzoru po analizie przedłożonej uchwały wraz z załącznikami stwierdza, iż ustalenie w zasad scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych w planie na cele rolnicze stanowi **istotne naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego**, które w konsekwencji skutkować musi stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w wyżej wskazanej części.

Organ nadzoru w przypadku stwierdzenia, że wadliwe są wyłącznie niektóre postanowienia i zapisy uchwały planistycznej, winien ograniczyć się do stwierdzenia nieważności badanej uchwały tylko w części odnoszącej się do tych nieprawidłowości. Warunkiem podjęcia takiego rozstrzygnięcia jest jednak ustalenie, że pozostała niewadliwa część uchwały może nadal funkcjonować w obrocie prawnym, a wyeliminowanie nieprawidłowych postanowień nie zaburzy spójności całego aktu, ani też nie spowoduje dezintegracji ustaleń planistycznych w pozostałym zakresie. Wojewoda Opolski nie znalazł podstaw do stwierdzenia nieważności ww. uchwały w pozostałym zakresie.

Stwierdzenie nieważności w części uchwały nr XLVII/317/2018 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Komorzno, określonej przedmiotowym rozstrzygnięciem, pozostaje bez wpływu na pozostały zakres tejże uchwały.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, orzeczono jak na wstępie.

#### POUCZENIE

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Z up. Wojewody Opolskiego

*Małgorzata Kałuża-Swoboda*  
Dyrektor Wydziału  
Infrastruktury i Nieruchomości

Pismo otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołczynie (e-Puap)
2. a/a

Do wiadomości:

1. Burmistrz Wołczyna (e-Puap)

Sprawę prowadzi:

Amadeusz Duchnik, Starszy Inspektor, Wydział Infrastruktury i Nieruchomości, tel. 77 45 24 183