



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 3 lipca 2023 r.

Poz. 3654

Elektronicznie podpisany przez:

Krzysztof Stankiewicz

Data: 03.07.2023 15:54:17



ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR NK-II.4131.140.2023.MWM WOJEWODY PODLASKIEGO

z dnia 30 czerwca 2023 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.),

stwierdzam nieważność

§ 16 pkt 4, § 18 pkt 4 oraz § 6 pkt 1 lit. a) w zakresie zwrotu „(dz. ew. nr 1394)” i § 6 pkt 1 lit. b) w zakresie zwrotu „(dz. ew. nr 1389/1)” uchwały Nr XLV/366/23 Rady Miasta Hajnówka z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka – rejon ul. Piaski i ul. Władysława Jagiełły

UZASADNIENIE

W dniu 31 maja 2023 r. Rada Miasta Hajnówka podjęła uchwałę Nr XLV/366/23 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka – rejon ul. Piaski i ul. Władysława Jagiełły.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 2 czerwca 2023 r. (dokumentacja prac planistycznych – w dniu 12 czerwca 2023 r.) i z urzędu poddana została kontroli legalności.

Analiza jej treści wykazała istotne naruszenie prawa, w związku z czym organ nadzoru w dniu 29 czerwca 2023 r. wszczął postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały. Zgodnie bowiem z treścią art. 91 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia jej doręczenia.

W toku badania legalności ww. uchwały organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem prawa, tj. przepisów art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 t.j., dalej jako „u.p.z.p.”), oraz art. 16 ust. 2 u.p.z.p. w zw. z § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404, dalej jako „rozporządzenie”).

W § 16 ust. 4 planu Rada określiła szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 70 m

Z powyższego wynika, iż na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, które w stanie faktycznym wykluczają możliwość wykonania powyższych czynności. Strefa 1MW-U obejmuje jedną działkę ewidencyjną o nr geodezyjnym 1397/29 o powierzchni ok. 1600 m² i szerokości elewacji frontowej ok. 60 m, zatem przedmiotowy zapis uchwały wyklucza możliwość podziału działki na opisywanym obszarze ze względu na wymaganą szerokość frontu nowopowstałej działki zgodnie z warunkami zamieszczonymi w tekście planu.

Zgodnie z przepisami art. 4 ust. 1 u.p.z.p., ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo (...) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Powyższe oznacza, że ustalenia planu miejscowego powinny określić przeznaczenie terenu oraz sposoby jego zagospodarowania i warunki zabudowy, w tym zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w sposób jednoznaczny. W tym kontekście niedopuszczalne są zapisy niewykonalne do zastosowania w praktyce. W ocenie organu nadzoru przedmiotowa uchwała, w powyższej kwestii dotyczącej warunków podziału i scalania nieruchomości, narusza wymóg określony w art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p.

Analogicznie jak powyżej - w § 18 ust. 4 planu określono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:

- a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 70 m

Z powyższego wynika, iż na terenie oznaczonym symbolem 1MW określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, które w stanie faktycznym wykluczają możliwość powyższych czynności. Strefa 1MW obejmuje działki ewidencyjne o nr geodezyjnych 1397/52, 1397/7, 1397/21 o powierzchni ok. 3100 m². Opisywana strefa graniczy z trzech stron z drogami, co pozwala na określenie trzech możliwych frontów działki po ewentualnym scaleniu i podziale, jednak żadna z trzech granic nie posiada szerokości mogącej wpisać się w wymogi przedmiotowego 2 paragrafu, co wyklucza możliwość podziału działek na wskazanym obszarze zgodnie z warunkami zamieszczonymi w tekście planu.

Jednocześnie organ nadzoru pragnie podkreślić, iż ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, o jakich jest mowa w art. 15 ust. 2 pkt 8 upzp oraz w § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) organ uchwałodawczy gminy zamieszcza obowiązkowo jedynie dla obszarów, które w planie miejscowym zostały przewidziane do scalenia i podziałów. Jeżeli więc nieruchomości, o których mowa wyżej, nie są przewidziane jako wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, to wskazywanie parametrów działek po scaleniu i podziale (zwłaszcza takich, które fizycznie nie są możliwe do osiągnięcia) jest zbędne.

Jeżeli Rada ustaliła takie warunki scalania i podziału, które fizycznie nie są możliwe do spełnienia, to w ocenie organu nadzoru omawiany teren nie został przewidziany w planie miejscowym do scalenia i podziału. Zapisy dotyczące szczegółowych parametrów działek, które miałyby powstać w wyniku scalenia i podziału, zawarte w § 16 ust. 4 i w § 18 ust. 4 planu, są więc zbędne, a ponadto wprowadzają w błąd co do możliwości przeprowadzenia scalenia i podziału omawianych nieruchomości.

Natomiast w § 10 planu przewidziano szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, a więc wymagania wynikające z 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. zostały spełnione.

Mając powyższe na uwadze, w ocenie organu nadzoru zasadnym jest wyeliminowanie zapisów § 16 ust. 4 i § 18 ust. 4 planu miejscowego.

W § 6 ust. 1 planu określono:

„W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się jako obiekty zabytkowe, objęte ochroną, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:

a) dom murowano-drewniany początek XX w. przy ul. Ks. Ignacego Wierobieja 22 (dz. ew. nr 1394) na terenie oznaczonym symbolem 1MN-U,

b) dom murowany początek XX w. przy ul. Ks. Ignacego Wierobieja 34 (dz. ew. nr 1389/1) na terenie oznaczonym symbolem 2MN-U.”

Powyższy zapis jest niezgodny z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do opisywanej uchwały. Zgodnie z treścią planu: dz. ew. nr 1394 znajduje się terenie oznaczonym symbolem 1MN-U (z rysunku planu wynika, że działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 2MN-U), a dz. ew. nr 1389/1 znajduje się terenie oznaczonym symbolem 2MN-U (z rysunku planu wynika, że działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 1MN-U).

Zgodnie z przepisami art. 16 ust. 2 upzp, Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych. Zgodnie z powyższym, na podstawie § 8 ust. 2 rozporządzenia, część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego.

Oznacza to, że ustalenia treści uchwały i jej załącznika graficznego muszą być sporządzone w taki sposób, aby odczytywać je bez wątpliwości, w sposób łączny, a zasady zagospodarowania terenu opisane w części tekstowej można było odnieść do konkretnej nieruchomości oznaczonej na rysunku planu.

Z uwagi na powyższe, w celu usunięcia niezgodności, organ nadzoru przyjął rozwiązanie polegające na usunięciu błędnie wpisanych numerów działek. Pozostałe oznaczenia (nazwa ulicy, numer budynku oraz oznaczenie przeznaczenia terenu) są wystarczające do identyfikacji nieruchomości objętych ochroną konserwatorską.

Wskazując na powyższe okoliczności, stwierdzenie nieważności w części wymienionej na wstępie uchwały jest konieczne i w pełni uzasadnione.

POUCZENIE

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Podlaskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli
Agnieszka Krystoń