

**Rozstrzygnięcie nadzorcze
Wojewody Małopolskiego
Nr WN.II.0911- 137-10
z dnia 9 grudnia 2010 r.**

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591; zm. Dz. U. z 2002 r., Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r., Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r., Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r., Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r., Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r., Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; z 2008 r., Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r., Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r., Nr 28, poz. 142; Nr 28, poz. 146 i Nr 106, poz. 675) **stwierdza się nieważność** uchwały Nr CXV/1554/10* Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec – Wschód” – **w zakresie:**

- § 13 ust. 3 pkt 6,
- § 14 ust. 3 pkt 7,
- § 15 ust. 3 pkt 3.

Uzasadnienie

Uchwałą nr CXV/1554/10 z dnia 3 listopada 2010 r. Rada Miasta Krakowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec – Wschód”.

W wyniku analizy dokumentacji planistycznej stwierdzono, iż przedmiotowa uchwała została podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.). Uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 10 listopada 2010 r., a kompletna dokumentacja prac planistycznych, w celu oceny ich zgodności z prawem, została dostarczona organowi nadzoru celem jej analizy w dniu 15 listopada 2010 r.

Z uwagi na brzmienie przepisu art. 4 ust. 2 obowiązującej od dnia 21 października 2010 r. ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), zgodnie z którym do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu lub studium, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, organ nadzoru wskazuje, iż powołując się w dalszej części niniejszego rozstrzygnięcia na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawsze będzie odnosił się do przepisów tej ustawy w jej brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie ostatniej zmiany, czyli w brzmieniu sprzed dnia 21 października 2010 r.

W rezultacie dokonanej przez organ nadzoru oceny zaskarżonej uchwały, pod kątem jej zgodności z prawem oraz prawidłowości procedury formalno – prawnej przeprowadzonej celem uchwalenia wyżej wymienionego planu, organ nadzoru kwestionuje dopuszczalność podjęcia wskazanych w sentencji niniejszego rozstrzygnięcia zapisów § 13 ust. 3 pkt 6, § 14 ust. 3 pkt 7, § 15 ust. 3 pkt 3 uchwały, ponieważ wedle jego oceny naruszają one obowiązujący porządek prawny, bowiem podjęte zostały z naruszeniem zasad tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

I tak, zauważa się, co następuje.

W przepisie § 13 ust. 3 uchwały, zawierającym ustalenia co do zasad zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1 i MN1e – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, Rada Miasta Krakowa w pkt 6 tego przepisu zawarła zapis o treści: „szerokość działki przeznaczonej dla zabudowy wolnostojącej nie może być mniejsza niż 20m”.

* Uchwała ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 605 z dnia 25 listopada 2010 roku poz. 4788

Z kolei w przepisie § 14 ust. 3 uchwały zawierającym ustalenia w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w pkt 7 Rada Miasta zawarła zapis o treści: „szerokość działki przeznaczonej dla zabudowy wolnostojącej nie może być mniejsza niż 16m”.

Natomiast w przepisie § 15 ust. 3 uchwały, zawierającym ustalenia dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UK – Tereny kultu religijnego, w pkt 3 Rada Miasta Krakowa zawarła zapis o treści: „nie dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych”.

W ocenie organu nadzoru wyżej przywołane zapisy § 13 ust. 3 pkt 6 uchwały, § 14 ust. 3 pkt 7 uchwały oraz § 15 ust. 3 pkt 3 uchwały naruszają obowiązujący porządek prawny, a w szczególności naruszają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

W myśl regulacji ujętej przepisem art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy. Powyższe regulacje zostały uszczegółowione w przepisie § 4 w pkt od 1 do 13 wskazanego powyżej rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego.

Organ nadzoru wskazuje jednakże, iż w ww. przywołanych przepisach obowiązującego porządku prawnego ustawodawca nie zawarł żadnych regulacji pozwalających na ustalanie w przepisach planów miejscowych parametrów dla istniejących działek budowlanych, w szczególności w zakresie ich minimalnej szerokości. Zgodnie z przepisem art. 2 pkt 12 ustawy przez pojęcie „działki budowlanej” rozumieć należy nieruchomość gruntową lub działkę 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. Ponadto, kwestionowane wyżej przywołane zapisy § 13 ust. 3 pkt 6 oraz § 14 ust. 3 pkt 7 uchwały, w ocenie organu nadzoru, odnoszą się do wszystkich działek i tych już istniejących i tych nowo wydzielanych. Gdyby taki był cel ww. paragrafu, to należy wskazać, iż nie znajduje on uzasadnienia w obowiązujących przepisach. Ustalenie minimalnej wielkości działki budowlanej oznacza daleko idące ograniczenie w wykonywaniu prawa własności. Może bowiem okazać się, że właściciel, którego teren został zakwalifikowany jako teren budowlany (np. teren zabudowy jednorodzinnej) nie będzie mógł zagospodarować swoim terenem na cele budowy, bo jego działka będzie miała mniejszą powierzchnię niż wynika to z planu miejscowego

Dlatego, w ocenie organu nadzoru, zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o treści jak wyżej przytoczona, wykraczają zatem poza materię mogącą być regulowaną ustaleniami planu miejscowego i są sprzeczne z art. 15 ustawy oraz z § 4 rozporządzenia (stanowisko powyższe prezentowane było już w orzecznictwie organu nadzoru np. rozstrzygnięcie nadzorcze z dnia 25 czerwca 2009 r., znak: PN.II.0911-143-09, w przedmiocie kontroli uchwały Rady Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2009 r., znak: LXXII-921-09. Stanowisko także akceptowane jest w orzecznictwie por. np. wyrok WSA w Krakowie z dnia 31 marca 2008 r. sygn. akt I SA/Kr 693/07).

Z kolei zapis § 15 ust. 3 pkt 3 uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Tynec – Wschód narusza w ocenie organu nadzoru

obowiązujący porządek prawny poprzez wprowadzenie zakazu podziału terenu na działki budowlane, wbrew regulacjom ustawowym. Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy w planie miejscowym należy obowiązkowo określić szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (§ 4 pkt 8 ww. rozporządzenia). Z przepisów tych jednakże nie wynika, w ocenie organu nadzoru, uprawnienie organu planistycznego do wprowadzania na obszarze objętym planem miejscowym (bądź na części tego obszaru) zakazu wydzielania nowych działek budowlanych. Ustalenie takiego zakazu w przepisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi zatem naruszenie wyżej przywołanych przepisów art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia. Ponadto powyższy zakaz sprzeczny jest również z postanowieniami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 j.t., z późn. zm.). W myśl bowiem normy ujętej przepisem art. 93 ust. 1 ostatniej z przywołanych ustaw, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego, przy czym dotyczy to zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. W ocenie organu nadzoru brak jest zatem wystarczających podstaw prawnych do wprowadzenia zakazu podziału nieruchomości ustaleniami planu miejscowego, a zapis taki wykracza poza materię planu (powyższy pogląd znalazł potwierdzenie w wyroku WSA w Krakowie w wyroku z dnia 12.05.2009 r., sygn. akt IISA/Kr 1314/08).

Konkludując organ nadzoru stwierdza, iż w jego ocenie, zapisy o treści zawartej w przepisach § 13 ust. 3 pkt 6, § 14 ust. 3 pkt 7 oraz § 15 ust. 3 pkt 3 kwestionowanej uchwały, w sposób rażąco naruszają obowiązujący porządek prawny. Z uwagi zatem na to, co powyżej, podniesione argumenty czynią zasadnym niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze, stwierdzające nieważność powołanej na wstępie uchwały w zakresie określonym sentencją niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie. Winno się ją wnieść za pośrednictwem Wojewody Małopolskiego w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego rozstrzygnięcia.

Z up. Wojewody Małopolskiego
Radca Prawny
Zastępca Dyrektora Wydziału
Nadzoru Prawnego i Kontroli:
Artur Słowik