

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NAMYSŁOWIE

z dnia 2021 r.

w sprawie skierowania skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu

Na podstawie art. 98 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, 1378) Rada Miejska w Namysłowie uchwala, co następuje:

§ 1. Postanawia się wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Opolskiego IN.I.743.89.2020.KD z dnia 29 stycznia 2021 r. stwierdzające nieważność w całości uchwały nr 358/VIII/20 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 28 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Namysłów.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Namysłowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Kazimierz Kos

Uzasadnienie

Rozstrzygnięciem nadzorczym IN.I.743.89.2021.KD z dnia 29 stycznia 2021 r. Wojewoda Opolski stwierdził nieważność w całości uchwały nr 358/VIII/20 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 28 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Namysłów.

Wojewoda wskazał naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 i 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz § 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) poprzez wprowadzenie w § 6 ust. 5 pkt 1 możliwości realizacji na obszarze objętym planem systemów komunikacji, w tym dojeżdż, dojazdów, miejsc parkingowych oraz domniemał, że dojeżdżia i dojazdy należy rozumieć jako drogi wewnętrzne, które stanowią odrębną kategorię przeznaczenia terenu i wymagają wydzielenia liniami rozgraniczającymi oraz oznaczenia literowego.

Na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „droga wewnętrzna” nie jest tożsame z pojęciem „dojeżdżie”, „dojazd” czy „miejsce postojowe”.

Drogami wewnętrznymi, zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, są drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg. Drogi te wyznaczane są w celu obsługi ruchu z terenów przyległych do pasa drogowego drogi publicznej.

W omawianym planie miejscowym nie zaistniała potrzeba wyznaczania takich dróg, ponieważ obszar objęty planem obejmuje tylko dwie działki (działkę nr 318/2, położoną w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 451 oraz działkę nr 318/1, graniczącą od strony północnej z działką nr 318/2, położoną w odległości ok. 200 m od drogi wojewódzkiej). Każda z tych działek posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej (do działki nr 1458, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, po jego zachodniej stronie), poprzez którą odbywa się połączenie z drogą wojewódzką. Obie działki stanowią własność jednego właściciela. Działka nr 318/2 ma powierzchnię ok. 1,8 ha, znajduje się na niej nowo wybudowany zakład świadczący usługi w zakresie kompleksowego zagospodarowania odpadów przemysłowych. Działka nr 318/1 ma powierzchnię ok. 1,7 ha, jest niezabudowana, stanowi rezerwę terenową dla rozbudowy zakładu znajdującego się na dz. 318/2.

Dojeżdżia i dojazdy oraz miejsca postojowe są natomiast elementem zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej. Dotyczy to terenów przeznaczonych pod zabudowę, a przemawia za tym dział II rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Podobnie jak inne elementy tego działu, w tym stanowiska postojowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych, uzbrojenie techniczne, studnie, zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe czy zieleń i urządzenia rekreacyjne, dojeżdżia i dojazdy stanowią integralną część zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej i nie muszą być wydzielone liniami rozgraniczającymi. Wydzielanie osobnych terenów dla takich elementów zabudowy i zagospodarowania w wielu przypadkach byłoby wręcz niepożądane czy niewłaściwe, ponieważ prowadziłoby do nieuzasadnionego rozdrobnienia poszczególnych terenów, wymagałoby określenia dokładnego usytuowania tych elementów już na etapie sporządzania planu miejscowego, co w wielu sytuacjach mogłoby być niemożliwe, ponadto może nie wystąpić potrzeba realizacji wybranych obiektów i urządzeń.

W związku z powyższym w omawianym planie miejscowym dopuszczono możliwość budowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych, ponieważ w ten sposób zapewniono możliwość realizacji obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, natomiast nie określono odrębnych kategorii przeznaczenia terenu dla tych obiektów i urządzeń, ponieważ byłoby to nieuzasadnione z przyczyn, o których mowa powyżej.

Nie podziela się również zarzutu Wojewody mówiącego o tym, że biorąc pod uwagę określoną w § 6 ust. 4 pkt 2 uchwały minimalną powierzchnię działek wynoszącą 400 m², bez wydzielenia na dalszych etapach procesu budowlanego dodatkowych terenów komunikacyjnych (dróg publicznych, wewnętrznych) nie będzie możliwe zagospodarowanie tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że ta powierzchnia dotyczy określonych w planie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Przypomnieć należy, iż w niniejszej sprawie problematykę scalania i podziału nieruchomości regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990), w Rozdziale 2 Działu III, zgodnie z którymi scalenia i podział

nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne oraz z wyjątkiem nieruchomości, które zostały objęte postępowaniem scaleniowym na podstawie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów. W związku z tym, że na omawianym obszarze Gmina nie przewiduje dokonania scalenia i podziału nieruchomości, o scalenie i podział musieliby wystąpić właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający ponad 50 % powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem (z zastrzeżeniem ust. 4 art. 102 ww. ustawy), co biorąc pod uwagę stan faktyczny (jeden właściciel) jest bardzo mało prawdopodobne. Warto także zwrócić uwagę na różnicę pomiędzy scaleniem, a podziałem nieruchomości. W praktyce zdarza się często, że nieruchomości są tak wadliwie ukształtowane (np. wąskie i długie działki), że w ogóle nie można zrealizować na nich inwestycji. W celu nowego ukształtowania niekorzystnej dla realizacji inwestycji struktury granic, w przepisach zostały unormowane sprawy scalania nieruchomości, a następnie ich ponownego podziału na działki gruntu. Różnica między podziałem a scaleniem i wtórnym podziałem jest taka, że przy podziale nieruchomości, nowe działki gruntu zawarte są w granicach istniejącej nieruchomości, natomiast scaleniem obejmuje się większy teren, łączy się istniejące działki w jedną i dopiero dokonuje się nowego podziału.

W przedmiotowej sprawie Wojewoda założył podział obszaru objętego planem na ok. 87 działek budowlanych (3,5 ha/400 m²), które w znacznej większości nie będą miały dostępu do terenów komunikacyjnych, w związku z czym nie będzie możliwe zagospodarowanie terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonego symbolem SM1.1UP, zgodnie z jego przeznaczeniem.

Należy stwierdzić, że jest to założenie iluzoryczne, nie mające związku z celem jakiego ma służyć procedura scalania i podziału nieruchomości, dokonane bez rzetelnej oceny stanu faktycznego. Po pierwsze, zgodnie z art. 105 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek gruntu pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących, a pomniejszenie to następuje proporcjonalnie do powierzchni wszystkich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem oraz do ogólnej powierzchni działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi i pod poszerzenie dróg istniejących, w związku z tym nie można przyjąć, że możliwe byłoby wydzielenie aż 87 działek budowlanych. Po drugie, jak wspomniano wcześniej, obszar objęty planem obejmuje dwie działki stanowiące własność jednego właściciela. Działki te mają regularny kształt, posiadają dostęp do drogi publicznej i można na nich zrealizować inwestycje. W związku z tym ocena stanu faktycznego pozwala na stwierdzenie, że na omawianym obszarze scalenie i podział nieruchomości w ogóle nie nastąpi, a tym samym określone w planie zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych należy uznać za nieistotne, nie mające wpływu na możliwość zabudowy i zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości.

Nie podziela się także zarzutu Wojewody mówiącego o tym, że Rada Miejska scedowała swoje kompetencje w zakresie ustalenia przeznaczenia terenów na inne organy i podmioty uczestniczące w kolejnych etapach procesu budowlanego. Wręcz przeciwnie, Rada Miejska jednoznacznie określiła przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania omawianego terenu, dając możliwość rozwoju istniejącego zakładu oraz zapewniając możliwość jego obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Powyższymi względami kierowała się rada podejmując uchwałę, zatem trudno zarzucać naruszenie przepisów, którego konsekwencją jest stwierdzenie nieważności. W tej sytuacji konieczne i zasadne jest zaskarżenie rozstrzygnięcia nadzorczego.

Projektodawca: Burmistrz

KH/JK