



## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072)

### stwierdzam nieważność

uchwały Nr 32/X/2015 Rady Gminy Żałuski z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żałuski obejmującego fragmenty terenu w miejscowości Gostolin, w części dotyczącej ustaleń:

- § 8 ust. 2 pkt 4 uchwały;
- § 10 ust. 4 uchwały;
- § 10 ust. 5 uchwały;
- § 10 ust. 6 uchwały;
- § 10 ust. 7 uchwały;
- § 10 ust. 8 uchwały;
- § 11 pkt 4 uchwały, w zakresie sformułowania „do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia, (...) , dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych po uzgodnieniu indywidualnych przypadków z przedsiębiorstwem energetycznym (...);
- § 11 pkt 6 uchwały, w zakresie sformułowania „(...) i likwidację pasów technologicznych (...);
- § 12 pkt 4 uchwały, w zakresie sformułowania „(...) i rozbudowy istniejących i realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (...)”, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R i 4R;
- § 12 pkt 5 lit. a uchwały, w zakresie sformułowania „(...) na warunkach określonych przez gestora sieci,”;
- § 12 pkt 6 lit. a uchwały, w zakresie sformułowania „(...) na warunkach określonych przez gestora sieci,”;
- § 12 pkt 7 uchwały, w zakresie sformułowania „(...) na zasadach określonych przez gestora sieci (...);
- § 12 pkt 10 uchwały.

## UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 25 marca 2015 r. Rada Gminy Załuski, podjęła uchwałę Nr 32/X/2015 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującego fragmenty terenu w miejscowości Gostolin.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w brzmieniu przed wejściem w życie 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>), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, uchwalanym zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania, określa ustawa o p.z.p.

Zgodnie z ustaleniami art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Z kolei z art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, iż podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna), zawartych w nim ustaleń. Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Natomiast tryb uchwalenia planu, określony w art. 17 ustawy o p.z.p., odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.), każdy grunt rolny stanowiący użytki rolne klas I-III, dla którego ustalono w planie miejscowym przeznaczenie

inne niż rolnicze lub leśne, wymaga zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, na zmianę ich przeznaczenia. Wymóg uzyskania powyższej zgody, wynika również z art. 17 pkt 8 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W myśl art. 2 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami rolnymi są grunty: określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne, pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa, pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych, parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych, pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, zrehabilitowane dla potrzeb rolnictwa, torfowisk i oczek wodnych oraz pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Skoro zatem ustawodawca w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p., wskazuje na wymóg uwzględnienia w planowaniu przestrzennym ochrony gruntów rolnych, to konkretyzację tej normy odnaleźć możemy w art. 3 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z którym ochrona gruntów rolnych polega na: ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze lub nieleśne, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi, rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze, zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych oraz ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

W tym miejscu podkreślić także należy, iż decyzja wydawana na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ma charakter uznaniowy. Ustawa ta jedynie w art. 6 ust. 1 odnosi się do kwestii przesłanek, jakimi winien kierować się organ przy kwalifikowaniu gruntu leśnego do odmiennego przeznaczenia. Zgodnie z zapisem art. 6 ust. 1 ww. ustawy, na cele nierolnicze i nieleśne, powinny być przeznaczane przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów, jako nieużytki, a w razie ich braku grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Taka konstrukcja rozstrzygnięcia oznacza, iż właściwemu organowi pozostawiono ocenę każdej konkretnej sytuacji faktycznej przy zastosowaniu jego najlepszej merytorycznej wiedzy.

Istotę naruszenia, przez Radę Gminy Załuski, prawa w tym zakresie stanowią ustalenia, o których mowa w:

- § 8 ust. 2 pkt 4 uchwały, w brzmieniu: „2. Ustalenia dla terenów 1R, 2R, 3R, 4R ustala się: (...) 4) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.”;
- § 12 pkt 4 uchwały, w zakresie sformułowania „W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się: (...) dopuszczenie utrzymania, remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących i realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN z uwzględnieniem § 8 ust. 1 pkt 17 oraz na terenie 1R, 2R, 3R, 4R i na terenie ZK/WS”.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R i 4R dopuszczono możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na gruntach rolnych stanowiących użytki klasy III, bez uzyskania stosownej zgody na zmianę

przeznaczenia. Co więcej z dokumentacji prac planistycznych wynika, że Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 14 stycznia 2014 r., znak: GZ.tr.057-602-528-1/13, podtrzymał w mocy swoją wcześniejszą decyzję z dnia 20 listopada 2013 r., znak: GZ.tr.057-602-528/13, w której nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wnioskowanych gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III, o powierzchni 0,2389 ha, położonych w części działek ewidencyjnych nr: 35 i 37, w obrębie ewidencyjnym Gostolin, na terenie gminy Załuski. Organ nadzoru wskazuje, że m.in. pojęcie *urządzeń infrastruktury technicznej* określone zostało w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.), do którego odwołuje się także art. 2 pkt 13 ustawy o p.z.p. Zgodnie z ww. przepisem ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych”.

W ocenie organu nadzoru, dopuszczenie możliwości lokalizacji sieci, obiektów a także urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z produkcją rolniczą na gruntach rolnych wymaga wyznaczenia terenów dla ich lokalizacji i uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Brak stosownych zgód stanowi naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 3, art. 17 pkt 8 ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, stanowiąc istotne naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego, które skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w odniesieniu do ustaleń § 8 ust. 2 pkt 4 oraz § 12 pkt 4 uchwały, w zakresie sformułowania „(...) i rozbudowy istniejących i realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (...)”, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R i 4R.

Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.

Tymczasem z dokonanej przez organ nadzoru analizy podjętej uchwały wynika, że w ustaleniach, o których mowa w:

- § 11 pkt 4 uchwały, w brzmieniu: „*W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się: (...) 4) do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia, nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony, dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych po uzgodnieniu indywidualnych przypadków z przedsiębiorstwem energetycznym*”;
- § 11 pkt 6 uchwały, w brzmieniu: „*W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się: (...) 6) dopuszczenie przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia i likwidację pasów technologicznych*”;
- § 12 pkt 5 lit. a uchwały, w brzmieniu: „*W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się: (...) 5) w zakresie zasilania w energię elektryczną: a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci*”;
- § 12 pkt 6 lit. a uchwały, w brzmieniu: „*W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się: (...) 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci*”;
- § 12 pkt 7 uchwały, w brzmieniu: „*W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się: (...) 7) w zakresie zaopatrzenia*

w wodę: podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci (...)”;

- § 12 pkt 10 uchwały, w brzmieniu: „W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się: (...) 10) wszelkie kolizje sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji wodnych należy realizować po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia z właściwą jednostką melioracji wodnych;”, sformułowano ustalenia wykraczające poza zakres wynikający z art. 15 ustawy o p.z.p. W przytoczonych powyżej ustaleniach, Rada Gminy Załuski uzależniła możliwość dokonania określonych czynności od uzyskania uzgodnienia oraz na warunkach udzielanych przez zarządców sieci (wodnej, gazowej, elektrycznej), przedsiębiorstwa energetycznego, czy też właściwej jednostki melioracji wodnych, tj. wprowadzono ustalenia warunkowe, obowiązujące na wypadek wystąpienia zdarzenia przyszłego i niepewnego. Przepisy te zamieszczono wśród ustaleń dotyczących: modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji, a także szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu.

Zdaniem organu nadzoru wskazane powyżej uregulowania uchwały, wykraczają poza przyznaną kompetencję do określenia, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyrażoną w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. Zakres przedmiotowy i granice tej kompetencji skonkretyzowano w § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1587), zgodnie z którym, wspomniane zasady powinny zawierać: określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Organ nadzoru wskazuje zatem, iż w:

- § 11 pkt 4 uchwały, zawarto ustalenia bez stosownej kompetencji; z żadnego przepisu prawa materialnego nie wynika obowiązek dokonywania uzgodnień z zarządcą linii; brak również jakichkolwiek podstaw prawnych do cedowania na zarządcę linii możliwości decydowania o sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie oddziaływania linii; jedyne kompetencje w tym zakresie wynikają z władztwa planistycznego gminy unormowanego w art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym; powyższe stanowi o przekroczeniu kompetencji oraz o naruszeniu wskazanych powyżej przepisów dotyczących władztwa planistycznego gminy;
- § 12 pkt 5 lit. a i § 12 pkt 6 lit. a uchwały, zawarto ustalenia, które zostały już uregulowane w art. 7 oraz art. 9 ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.), jak również w § 8 ust. 1, w tym w szczególności w pkt 5, rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego (Dz. U. z 2014 r. poz. 1059), a także uregulowane zostały w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623 z późn. zm.), w tym w szczególności w §§ 6 – 8; powyższe stanowi o braku kompetencji do formułowania, w ramach ustaleń planu miejscowego, ww. kwestii;
- § 12 pkt 7 uchwały, zawarto ustalenia, które zostały już uregulowane w art. 15 (w szczególności w art. 15 ust. 4) oraz art. 19 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139);

powyższe stanowi o braku kompetencji do formułowania, w ramach ustaleń planu miejscowego, ww. kwestii;

- § 12 pkt 10 uchwały, regulują kwestie, które zostały już uregulowane w przepisach ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469), w szczególności zaś w art. 70 do 78; brak tym samym podstaw prawnych do nakładania obowiązków wynikających z tego tytułu; wskazać przy tym należy, że obowiązek uzgodnienia z właściwym organem w sprawach melioracji, podlegają jedynie decyzje, o których mowa w art. 51 ust. 1 i art. 59, w związku z art. 53 ust. 4 pkt 6 i art. 64 ust. 1 ustawy o p.z.p.; powyższe stanowi o braku kompetencji do formułowania, w ramach ustaleń planu miejscowego ww. kwestii.

Nakładanie obowiązków w postaci konieczności uzyskania, zgód (dokonania uzgodnień), uwzględnienia warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty, stanowi wykroczenie poza kompetencję przyznaną mocą art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. W judykaturze, poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru podzielono m.in. w prawomocnych orzeczeniach:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z dnia 6 kwietnia 2011 r., Sygn. akt II OSK 124/11;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w wyroku z dnia 27 sierpnia 2013 r., Sygn. akt II SA/Wr 475/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z dnia 27 listopada 2013 r., Sygn. akt IV SA/Wa 1705/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z dnia 18 grudnia 2013 r., Sygn. akt IV SA/Wa 1783/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z dnia 30 grudnia 2013 r., Sygn. akt IV SA/Wa 1851/13.

W przepisach ustawy i rozporządzenia wskazano zatem w sposób jednoznaczny materię przekazaną do uregulowania mieszczącą się w granicach władztwa planistycznego gminy. Nakładanie obowiązków w postaci konieczności dokonania uzgodnień, uwzględnienia warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty, stanowi wykroczenie poza kompetencję przyznaną mocą art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. (podobne stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 6 kwietnia 2011 r. sygn. akt II OSK 124/11).

Zdaniem organu nadzoru zamieszczanie w treści planu norm otwartych, odsyłających do odrębnych i nie przewidzianych przepisami prawa procedur, jak również nie wyrażających treści normatywnej, jest niedopuszczalne z punktu widzenia obowiązującego porządku prawnego i powoduje, że zamieszczane w planie normy prawa materialnego stają się w ten sposób nieokreślone. Kwestionowane zapisy planu naruszają przepisy prawa i ingerują w kompetencje organów poprzez wprowadzenie dodatkowego wymogu, wykraczającego poza powszechnie obowiązujące prawo. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako prawo miejscowe, winien być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Rada gminy nie posiada kompetencji do dowolnej interpretacji i rozszerzającego stosowania zapisów ustawowych. Uchwała w sprawie planu miejscowego winna być sformułowana w sposób jasny, czytelny i jednoznaczny, a w swojej treści winna wyraźnie precyzować wszelkie kwestie, które normuje. Uzależniając realizację ustaleń planu od uzgodnień oraz warunków określonych przez inne organy, instytucje, czy przedsiębiorstwa wprowadza w stan niepewności obywateli, co do uregulowań planu miejscowego, którego zadaniem jest przecież kształtowanie sposobu wykonywania prawa własności. Dziedzina ta wymaga trwałości postanowień. Co więcej, wprowadzenie powyższych ustaleń, pozostaje w sprzeczności z zasadą określoną w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którą, wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zdaniem organu nadzoru, przepisy prawa nie dają możliwości wprowadzenia do planu miejscowego ustaleń warunkowych. Takie działanie można zresztą również kwalifikować, jako

obejście przepisów o trybie przyjmowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, skoro w razie spełnienia określonych warunków, regulacje te byłyby stosowane, jako plan miejscowy dla tych obszarów, bez uprzedniego przeprowadzenia postępowania w przedmiocie uchwalenia planu miejscowego, w tym zakresie. Zgodnie z art. 27 ustawy o p.z.p., zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.

Organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z przytoczonymi powyżej ustaleniami § 11 pkt 4 i 6 uchwały, szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasie uciążliwości linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia obowiązują do czasu jej likwidacji lub skablowania, przy czym z ustaleń planu nie wynika zarówno nakaz jej skablowania, jak i likwidacji, nie wskazano także nowych przebiegów owych linii, jak również nie określono terminu tymczasowego użytkowania w wyznaczonym obrębie korytarzy elektroenergetycznych (vide art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 10 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., 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, Rozdz. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto, zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „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”.

Zaznaczyć należy, że z ustaleń przedmiotowego planu miejscowego wynika, iż sformułowano ustalenia dotyczące procedury podziału nieruchomości. Tymczasem ustawa o gospodarce nieruchomościami wskazuje w sposób jednoznaczny, nie budzący jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych, że są to dwie różne, odrębne procedury. Artykuł 1 ust. 1 ww. ustawy stanowi, iż „Ustawa określa zasady: (...) 2) podziału nieruchomości; 3) scalania i podziału nieruchomości”. Powyższe wynika również z redakcji samej ustawy. Otóż na Dział III ustawy o gospodarce nieruchomościami pn. „Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości”, składa się 7 rozdziałów, przy czym kluczowe, w przedmiotowej sprawie są pierwsze z nich, tj. Rozdział 1 pn. „Podziały nieruchomości” oraz Rozdział 2 pn. „Scalanie i podział nieruchomości”. Tak więc już z samej konstrukcji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z redakcji przywołanego powyżej art. 1 ust. 1, wynika wprost, iż kwestia (procedura) dotycząca podziałów nieruchomości, nie jest tożsama z procedurą scalenia i podziału.

Na tym tle w sposób wyraźny widać naruszenia przepisów prawa, w tym zakresie, zawarte w § 10 uchwały, w brzmieniu: „1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) minimalna szerokość frontu działki:

a) na terenie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 11MN, 12MN – 20,0 m,

b) na terenie: 8MN – 30,0 m,

c) na terenie: 9MN – 24,0 m,

d) na terenie: 10MN – 30,0 m,

e) warunek minimalnej szerokości frontu działki nie musi być spełniony dla działek położonych przy placu do zawracania na terenie 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10M, 11MN oraz dla działki położonej na terenie 6MN oznaczonej, w dniu uchwalenia planu, w ewidencji gruntów i budynków numerem 63/14;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) na terenie: 1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN – 1200 m<sup>2</sup>,  
 b) na terenie: 3MN – 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub drogi wewnętrznej:  
 a) na terenie: 1MN, 2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN – 90<sup>0</sup> plus minus 10<sup>0</sup>,  
 b) na terenie: 4MN i 5MN – od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.
2. Nie określa się terenów, które wymagają scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:**  
 1) na terenach: 1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN – 1200 m<sup>2</sup>,  
 2) na terenie: 3MN – 1000 m<sup>2</sup>.
- 5. Dopuszczenie przyłączenia terenu IWS do działki budowlanej bezpośrednio przylegającej do terenu IWS, a położonej na terenie 1MN.**
- 6. Dopuszczenie podziału terenu ZK/WS w celu przyłączenia do działek budowlanych bezpośrednio przylegających do terenu ZK/WS, a położonych na terenie 2MN, 3MN lub 4MN.**
- 7. Dopuszczenie podziału terenu 1R, 3R oraz terenu 2WS w celu przyłączenia do działek budowlanych bezpośrednio przylegających do terenu 1R lub 3R, a położonych na terenie 8MN lub 10MN.**
- 8. Dopuszczenie podziału terenu 2R, 4R oraz terenu 3WS w celu przyłączenia do działek budowlanych bezpośrednio przylegających do terenu 2R lub 4R, a położonych na terenie 9MN lub 11MN.”.**

Z literalnego brzmienia § 10 uchwały wynika, iż w ustaleniach tych uregulowano kwestie dotyczące zarówno procedury *scalania i podziału nieruchomości*, jak i *podziału nieruchomości*. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż przepisy art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o p.z.p., **nie upoważniały rady gminy do określenia jakichkolwiek zasad i warunków podziałów nieruchomości**, tylko do określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w przeciwieństwie do art. 10 ust. 1 pkt 7 nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Biorąc pod uwagę fakt, iż uchwałę o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego podjęto przed 21 października 2010 r. to organ uchwałodawczy nie był nawet uprawniony do formułowania ustaleń dotyczących określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, bowiem ustalenia w tym zakresie dopuszczone zostały przez ustawodawcę na mocy art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p., jedynie dla procedur planistycznych rozpoczętych po zmianie ustawy o p.z.p.

Pozostałe ustalenia należy potraktować, jako wykroczenie poza przyznane organom gminy, granice kompetencji do określenia w planie miejscowym. Przytoczone powyżej ustalenia wykraczają poza kompetencje, o których mowa w art. 7 Konstytucji RP, w związku z art. 15 ustawy o p.z.p., w szczególności zaś wyrażonym w jej ust. 2 pkt 8. Brak jest bowiem podstaw prawnych, by w planie miejscowym regulować kwestie dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości.

Organ nadzoru wskazuje, że warunki i zasady podziału nieruchomości ustala ustawa o gospodarce nieruchomościami, określając kryteria dopuszczające podział nieruchomości zarówno w przypadku, gdy dotyczy on nieruchomości położonych na obszarze, dla którego uchwalono plan miejscowy, jak i na obszarze, dla którego brak jest takiego planu (art. 93, art. 94, art. 95 ustawy jw.). Jako jedno z podstawowych kryteriów dopuszczających podział nieruchomości, ustawa wskazuje zgodność podziału z ustaleniami planu miejscowego (art. 93 ust. 1 ustawy jw.), **przy czym zgodność ta dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu**. Natomiast sama ocena dopuszczalności podziału dokonywana jest przez właściwy



organ (organ wykonawczy gminy) w postępowaniu administracyjnym (art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zawierając regulację odnoszącą się do podziałów nieruchomości, rada naruszyła tym samym dyspozycję art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o p.z.p., wykraczając poza zakres delegacji ustawowej określającej przedmiot, który ustawodawca przekazał radzie do regulacji w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wkroczyła również w sferę uprawnień ustawowo zastrzeżonych dla organu wykonawczego gminy, bowiem to wójt, burmistrz albo prezydent miasta po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego decyduje, czy podział jest dopuszczalny, czy też nie, a winno to wynikać z określonego planem przeznaczenia terenu oraz z możliwości zrealizowania określonych planem warunków zabudowy i oceniane będzie w postępowaniu administracyjnym.

W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Gminy Załuski, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest bowiem zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): „*Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym, jak: zakaz domniemywania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiegokolwiek organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do stanowienia aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań, a także mając na względzie art. 7 konstytucji, należy przyjąć, że konstytucja zamyka system źródeł prawa powszechnie obowiązującego w sposób przedmiotowy – wymieniając wyczerpująco formy aktów normatywnych powszechnie obowiązujących, oraz podmiotowy – przez jednoznaczne wskazanie organów uprawnionych do wydawania takich aktów normatywnych*”. Powyższe oznacza, że przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, Rada Gminy Załuski nie powinna wprowadzać do planu miejscowego regulacji, które wykraczają poza granice upoważnienia zawartego w przepisach: art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p. oraz § 3, 4 i 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W szczególności, wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu, ani tym bardziej regulacje planu nie mogą być z nimi sprzeczne.

Organ nadzoru wskazuje, iż przedmiotowa kwestia była już przedmiotem wielokrotnych orzeczeń sądowych. Poglądy zbieżne z poglądami organu nadzoru odnaleźć możemy m.in. w prawomocnych zaprezentowano m.in. na analogie stanu faktycznego i prawnego, niniejszej części uzasadnienia, m.in. z prawomocnymi orzeczeniami:

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 r. w sprawie Sygn. akt IV SA/Wa 1515/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 lipca 2014 r. w sprawie Sygn. akt IV SA/Wa 595/14;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie Sygn. akt IV SA/Wa 2673/12;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 lutego 2014 r. w sprawie Sygn. akt IV SA/Wa 897/13;

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 5 marca 2012 r. w sprawie Sygn. akt II SA/GI 853/11;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 stycznia 2011 r. w sprawie Sygn. akt II OSK 2335/10.


Organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, oraz istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przepisie tym ustawodawca jednoznacznie wskazał, iż każde naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, wywołuje sankcje w postaci konieczności stwierdzenia nieważności uchwały, bez ich wartościowania z uwagi na stopień naruszeń. Naruszenia te legły u podstaw wydanego rozstrzygnięcia nadzorczego. Z kolei brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia należy traktować, jako istotne naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego.

Wziąwszy powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 32/X/2015 Rady Gminy Załuski z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującego fragmenty terenu w miejscowości Gostolin, w części dotyczącej ustaleń:

- § 8 ust. 2 pkt 4 uchwały;
- § 10 ust. 4 uchwały;
- § 10 ust. 5 uchwały;
- § 10 ust. 6 uchwały;
- § 10 ust. 7 uchwały;
- § 10 ust. 8 uchwały;
- § 11 pkt 4 uchwały, w zakresie sformułowania „do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia, (...) , dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych po uzgodnieniu indywidualnych przypadków z przedsiębiorstwem energetycznym (...);
- § 11 pkt 6 uchwały, w zakresie sformułowania „(...) i likwidację pasów technologicznych (...);”;
- § 12 pkt 4 uchwały, w zakresie sformułowania „(...) i rozbudowy istniejących i realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (...)”, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R i 4R;
- § 12 pkt 5 lit. a uchwały, w zakresie sformułowania „(...) na warunkach określonych przez gestora sieci,”;
- § 12 pkt 6 lit. a uchwały, w zakresie sformułowania „(...) na warunkach określonych przez gestora sieci,”;
- § 12 pkt 7 uchwały, w zakresie sformułowania „(...) na zasadach określonych przez gestora sieci (...);”;
- § 12 pkt 10 uchwały,

co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Gminie, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał

  
 Wojewoda Mazowiecki:  
 w.s. Dariusz Piątek  
 Wicewojewoda Mazowiecki