



Poznań, dnia 29 maja 2024 r.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

IR-III.4131.8.2024.5

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609)

orzekam

nieważność w części, tj. w zakresie zapisu: **§ 5 pkt 5, § 9 ust. 1 pkt 21, § 11 ust. 1**, uchwały Nr XCII/598/24 Rady Gminy Duszniki z dnia 23 kwietnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie obrębu Brzoza i Ceradz Dolny.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 23 kwietnia 2024 r. Rada Gminy Duszniki podjęła uchwałę Nr XCII/598/24 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie obrębu Brzoza i Ceradz Dolny, zwaną dalej: uchwałą.

Jako podstawę prawną uchwały powołano art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

Uchwała wraz z dokumentacją prac planistycznych została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 6 maja 2024 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały w zakresie zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), zwaną dalej: ustawą, w zakresie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stwierdzam następujące uchybienia:

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w § 5 pkt 5 uchwały ustalono: „nakaz wykonania badań gruntowo-wodnych w miejscu lokalizacji każdego nowego budynku, pozwalających określić możliwość podpiwniczenia, sposób posadowienia oraz rodzaj konstrukcji”.

Obowiązek wykonania badań gruntowo-wodnych (geotechnicznych) wynika z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725). Przepis art. 34 ust. 3 pkt 2 lit. d tej ustawy nakazuje zamieszczenie w projekcie architektoniczno-budowlanym, będącym załącznikiem do wniosku o pozwolenie na budowę, opinii geotechnicznej i informacji o sposobie posadowienia obiektu budowlanego. W zależności od potrzeb, zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 3 lit. d, projekt

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań,
tel. 61 854 1708, fax. 61 854 1539

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: ir@poznan.uw.gov.pl
www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

techniczny, stanowiący również załącznik do wniosku o pozwolenie na budowę, zawiera dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.

Wymóg zamieszczenia w projekcie architektoniczno-budowlanym opinii geotechnicznej oraz informacji o sposobie posadowienia obiektu budowlanego dotyczy każdej inwestycji. Stosownie do rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowiania obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012 r. poz. 463) opinię geotechniczną opracowuje się w przypadku obiektów budowlanych należących do wszystkich tzw. kategorii geotechnicznych. Kategorię geotechniczną ustala się w zależności od stopnia skomplikowania warunków gruntowych oraz konstrukcji obiektu budowlanego, uwzględniając liczne uwarunkowania dotyczące warunków posadowienia i samego obiektu. Z tej kategoryzacji wynika następnie konieczność wykonania dalszych badań, ich zakres oraz forma przedstawienia geotechnicznych warunków i sposobu posadowienia obiektu budowlanego w projekcie technicznym, w formie dokumentacji badań podłoża gruntowego i projektu geotechnicznego, ewentualnie sposobu zabezpieczenia przed wpływami eksploatacji górniczej i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, co wynika z § 23 pkt 2 i 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2405).

Z powyższego wynika, że ewentualna konieczność i zakres wykonania badań gruntowo-wodnych, zależne od wielu cech środowiska i samego projektowanego obiektu, zostały szczegółowo uregulowane w akcie prawnym rangi ustawowej i przepisach wykonawczych.

Wprowadzenie do planu miejscowego ww. regulacji stanowi przekroczenie zakresu dopuszczalnych ustaleń planu miejscowego, określonych w art. 15 ustawy. Powyższe ustalenia stoją w sprzeczności z celem uchwalania planów miejscowych, określonym w przepisach art. 4 ust. 1 i art. 14 ust. 1 ustawy. Zgodnie z tymi przepisami ustalenia planu winny ograniczać się do ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Szczegółowy, zamknięty katalog obowiązkowego oraz fakultatywnego zakresu ustaleń planu miejscowego zawierają natomiast przepisy art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy. Żaden z przepisów ustawy nie przyznaje radzie gminy kompetencji do wprowadzania w drodze planu miejscowego nakazu obligującego inwestora do wykonania badań gruntowo-wodnych w miejscu lokalizacji każdego nowego budynku, pozwalających określić możliwość podpiwniczenia, sposób posadowienia oraz rodzaj konstrukcji.

Biorąc pod uwagę powyższe należy uznać, że wyjście w § 5 pkt 5 uchwały, poza katalog spraw określonych w przepisie rangi ustawowej, oznacza wydanie przez Radę Gminy Duszniki aktu normatywnego z naruszeniem granic ustawowego upoważnienia.

2. W § 9 ust. 1 pkt 21 uchwały w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami 1-3RZM ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na 3000 m², z pominięciem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojazdu, dojazdu i parkingi.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy w planie miejscowym, w zależności od potrzeb, można określić minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Dotyczy to jednak gruntów przeznaczonych w planie na cele inne niż rolne i leśne. W przypadku takich gruntów, do których należą grunty przeznaczone w planach na tereny zabudowy zagrodowej, stosuje się przepisy art. 92 i 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.). Przepis art. 93 ust. 2a tej ustawy stanowi m.in., że podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 3000 m² jest dopuszczalny, pod

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań,
tel. 61 854 1708, fax. 61 854 1539

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: ir@poznan.uw.gov.pl
www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

W związku z powyższym omawiany zapis uchwały stanowi modyfikację przepisu aktu prawnego rangi ustawowej, co zgodnie z obszernym, ugruntowanym orzecnictwem sądów administracyjnych, stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

3. W § 11 ust. 1 uchwały ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: minimalną szerokość frontu powstałej działki, minimalną powierzchnię i kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Regulacje dotyczące procedury scalania i podziału nieruchomości zawiera rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 101 ust. 2 tej ustawy przepisy te stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne.

Uchwała wyznacza tereny zabudowy zagrodowej, rolnictwa z zakazem zabudowy, wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej. Tak więc ustalenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w odniesieniu do większości tych terenów jest niedopuszczalne, a w odniesieniu do terenów wód czy dróg nie ma zastosowania.

Uchwała w sprawie planu została podjęta na podstawie upoważnienia ustawowego, jest aktem prawnym powszechnie obowiązującym na obszarze gminy i stąd też powinna odpowiadać wymogom, jakie stawiane są przepisom powszechnie obowiązującym. Nie może ona pozostawać w sprzeczności z aktami prawnymi wyższego rzędu. Przepisy gminne nie mogą także zawierać powtórzeń ustawowych, ani też ich modyfikować lub uzupełniać, gdyż jest to niezgodne z zasadami legislacji (por. wyrok NSA z 20 sierpnia 1996 r., sygn. akt SA/Wr 2761/95).

W związku z tym ustalenie w uchwale nakazu wykonania badań gruntowo-wodnych dla każdego nowo lokalizowanego budynku, wskaźników powierzchni działek rolnych sprzecznych z uregulowaniem ustawowym w tej kwestii oraz parametrów działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w odniesieniu do gruntów przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne stanowią istotne naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego powodujące nieważność takich uregulowań.

W tym stanie rzeczy należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski

Agata Sobczyk

Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Otrzymują:

1) Rada Gminy Duszniki,

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań,

tel. 61 854 1708, fax. 61 854 1539

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: ir@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

2) Wójt Dusznik.

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań,
tel. 61 854 1708, fax. 61 854 1539
www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: ir@poznan.uw.gov.pl
www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117