

**UCHWAŁA NR .../.../12  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia ..... 2012 r.

**w sprawie odpowiedzi na skargę Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 lipca 2012r. na stwierdzenie nieważności ustaleń uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr XVIII/200/12 z dnia 20 kwietnia 2012r.  
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. nr 142 poz. 1591 ze zm.), uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Rada Gminy Kobierzyce uznaje skargę Wojewody Dolnośląskiego skierowaną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 27.07.2012r. nr NK-N.4131.456.2012.AS2 na stwierdzenie nieważności części ustaleń uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr XVIII/200/12 z dnia 20 kwietnia 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały, w zakresie zarzutów dotyczących: §9 pkt 4 oraz §12 pkt 11.

**§ 2.** Rada Gminy Kobierzyce wnosi o oddalenie skargi Wojewody Dolnośląskiego skierowanej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 27.07.2012r. nr NK-N.4131.456.2012.AS2 na stwierdzenie nieważności uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr XVIII/200/12 z dnia 20 kwietnia 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały, w zakresie w zakresie braku minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek w zasadach scalania i podziału nieruchomości, ponieważ wbrew stanowisku zawartym w skardze nie doszło do istotnego naruszenia przepisów prawa powołanych w skardze.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Celem podjęcia uchwały jest przedstawienie argumentów Rady Gminy Kobierzyce do skargi do WSA wniesionej przez Wojewodę Dolnośląskiego - pismem z dnia 27.07.2012r. nr NK-N.4131.456.2012.AS2 - dot. stwierdzenia nieważności uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr XVIII/200/12 z dnia 20 kwietnia 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały, w zakresie braku minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek w zasadach scalania i podziału nieruchomości, ponieważ wbrew stanowisku zawartym w skardze nie doszło do istotnego naruszenia trybu sporządzenia planu i nie został naruszony art.15 ust. 1 i ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W części dotyczącej braku minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek w zasadach scalania i podziału nieruchomości Rada Gminy Kobierzyce stoi na stanowisku, że uchwała nr XVIII/200/12 w § 14 ust. 5 wypełnia w tym zakresie wymogi zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakres ustaleń dotyczących zasad scalenia i podziału nieruchomości powinien zawierać następujące parametry działek:

- minimalne lub maksymalne szerokości frontów działek,
- powierzchnie działek,
- kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego.

Ustalenia zaskarżonej uchwały odnoszą się w § 14 ust. 5 pkt 1 do 3 do wszystkich elementów wymienionych w rozporządzeniu w zakresie dotyczącym parametrów działek: (...)

- 1) *powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:  $5\,000\text{ m}^2$ , przy czym dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała powierzchnię pomniejszoną o 10%;*
- 2) *dopuszcza się dowolne szerokości frontu działki;*
- 3) *kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15° ; (...).*

Dopuszczenie w §14 ust. 5 pkt 2 zaskarżonej uchwały wydzielania działek dowolnej szerokości ma za zadanie umożliwienie dostosowania szerokości działek do planowanego przedsięwzięcia i specyfiki przeznaczenia terenu pod funkcje aktywności gospodarczej. Biorąc pod uwagę, że tereny 1AG i 2AG przeznaczone są pod realizację funkcji aktywności gospodarczej o różnym charakterze i zapotrzebowaniu na przestrzeń, wprowadzono powyższy zapis dotyczący szerokości działki. Jednocześnie w celu ochrony terenów 1AG i 2AG przed nadmiernym rozdrobnieniem ustalona została minimalna powierzchnia działki na  $5000\text{ m}^2$  co w wystarczający sposób określa minimalne parametry działki dla tak specyficznego terenu jakim jest teren aktywności gospodarczej położony z dala od istniejącej zabudowy. Elastyczne potraktowanie zapisów pozwoli na wykreowanie takiego układu przyszłych działek, który pozwoli w sposób adekwatny do przeznaczenia zagospodarować przestrzeń terenów 1AG i 2AG.

Sformułowanie, w §14 ust. 5 pkt 2 uchwały, regulacji dotyczących szerokości działek w sposób elastyczny użyte zostało świadomie **jako najdalej wychodzące naprzeciw istocie procedury scalenia i podziału nieruchomości**. Warto zwrócić uwagę, że w ustaleniach planu nie użyto sformułowania: „odstępuje się” czy też „nie określa się” lub innego tego typu sformułowania, które ewidentnie stanowiłoby brak ustalenia. Dopuszczenie dowolnych szerokości działek ma zatem za zadanie (...) *stworzenie takiego stanu przestrzenno-powierzchniowego nieruchomości, który umożliwi najbardziej racjonalie ich zagospodarowanie według przeznaczenia określonego w planie miejscowym (...).*

*Istotą "scalania i podziału" jest stworzenie korzystniejszych warunków zagospodarowania i wykorzystania terenów. Wskazana instytucja prawna ma doprowadzić zarówno do możliwości realizacji zapisów planu jak i powstania najbardziej optymalnej struktury obszarowej, która pozwoli na wykorzystanie terenów według ich przeznaczenia określonego w planie. "Scalanie i podział" nieruchomości przeprowadzany jest dla osiągnięcia celu, jakim jest stworzenie takiego stanu przestrzenno-powierzchniowego nieruchomości, który umożliwi najbardziej racjonalie ich zagospodarowanie według przeznaczenia określonego w planie miejscowym (J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin: Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2009).*

Warto także zwrócić uwagę, że w obrębie planu znajdują się jedynie dwa tereny przeznaczone pod zabudowę kubaturową (1AG i 2AG), dla których możliwe jest wszczęcie procedury scalenia i podziału nieruchomości. Dodatkowo tereny te, jak już wyżej wspomniano, położone są z dala od terenów zurbanizowanych, zatem nie zachodzi tutaj także konieczność dostosowania szerokości frontów działek do istniejących uwarunkowań przestrzennych. Te dwa argumenty również pozwalają w tym konkretnym przypadku na elastyczniejsze sformułowanie ustaleń dotyczących szerokości frontów działek.

W zakresie zarzutów dotyczących: §9 pkt 4 oraz §12 pkt 11 uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr XVIII/200/12 z dnia 20 kwietnia 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały - Rada Gminy Kobierzyce uznaje skargę za zasadną.