



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 2 czerwca 2017 r.

Poz. 4199

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.338.2017.2 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 2 czerwca 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 poz. 446 ze zm.)

#### **orzekam**

nieważność § 10 pkt 5 lit. b oraz § 11 pkt 5 lit. b uchwały Nr XL/375/2017 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźna w rejonie ulicy Łąkowej - ze względu na istotne naruszenie prawa.

#### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 26 kwietnia 2017 r. Rada Miejska w Rogoźnie podjęła uchwałę Nr XL/375/2017 w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźna w rejonie ulicy Łąkowej (dalej zwaną „uchwałą”).

Uchwałę podjęto na podstawie „art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.)”.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 4 maja 2017 roku.

Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem powyższej uchwały stwierdził, co następuje.

Obowiązek ustalenia w planie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wynika wprost z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a konkretne wymogi w tym zakresie zawiera § 4 pkt 8 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, zwanego dalej „rozporządzeniem”), w myśl którego przy zapisywaniu projektu tekstu planu miejscowego, 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.

Należy stwierdzić, że odstąpienie od zamieszczenia w planie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, jako z zasady obowiązkowego ustalenia planu, wymaga zawarcia w uzasadnieniu uchwały stosownych wyjaśnień, wskazujących na przyczyny tego odstąpienia.

Określone w przepisach art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kompetencje rady gminy, nie przyznają jej uprawnień do tego, aby w formie uchwały określać zasady i warunki podziału nieruchomości oraz wprowadzać w tym względzie zakazy i nakazy. Jedyne dopuszczenie, jakie zawiera ustawa w odniesieniu do podziałów działek, zawarte jest w art. 15 ust. 3 pkt 10, zgodnie z którym możliwe jest, w zależności od potrzeb, określenie minimalnej powierzchni nowo

wydzielonych działek budowlanych. W planie miejscowym nie można wprowadzać ograniczeń niewynikających z przepisów ustawowych.

Zgodnie z § 15 przedmiotowej uchwały Rada Miejska w Rogoźnie postanowiła, że w planie nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów odrębnych.

Należy stwierdzić, że odstąpienie od zamieszczenia w planie zasad scalania i podziału nieruchomości skutkuje niemożnością ustalania w planie przez radę gminy parametrów, o jakich mowa w § 4 pkt 8 rozporządzenia, m. in. minimalnych szerokości frontów działek. Odpowiednie parametry określa się bowiem dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, a nie dla nowo wydzielanych działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości.

Tymczasem w § 10 pkt 5 lit. b oraz w § 11 pkt 5 lit. b uchwały zawarto ustalenia dotyczące minimalnych szerokości frontów nowo wydzielonej działki budowlanej (20,0 m).

Scalenie i podział nieruchomości oraz czynność podziału nieruchomości są to dwie odrębne procedury, które szczegółowo reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.). Wskazuje na to art. 1 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego: „Ustawa określa zasady: (...) 2) podziału nieruchomości; 3) scalania i podziału nieruchomości”. Powyższe potwierdza sama konstrukcja ustawy o gospodarce nieruchomościami, w której na Dział III ustawy Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości składa się 7 rozdziałów, przy czym Rozdział 1 zatytułowany został Podziały nieruchomości, a Rozdział 2 - Scalanie i podział nieruchomości.

Wyżej wskazane uchybienie zdaniem organu nadzoru, należy rozpatrywać w kategorii istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego.

Ponadto organ nadzoru wskazuje że:

- w § 17 pkt 1 uchwały zastosowano błędną numerację, po lit. a, b i c ponownie występują lit. a i b,
- w § 6 pkt 2 lit. b uchwały ustalono: nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń drenarskich w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenu. Powyższe ustalenie uchwały wprowadza niejasną regulację, z której wynika konieczność zagospodarowania terenu z uwzględnieniem, jak należy rozumieć przyszłe inwestycje w zakresie urządzeń drenarskich, które nie zostały zdefiniowane obszarowo i czasowo,
- kwestie dotyczące gromadzenia nieczystości ciekłych (§ 17 pkt 3 lit. b uchwały), regulują przepisy odrębne, dlatego ich powtarzanie w uchwale jest zbędne.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

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  
(-) Zbigniew Hoffmann