



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 października 2017 r.

Poz. 6502

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.487.2017.17 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 6 października 2017 r.

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

orzekam

nieważność § 12 uchwały Nr XLIII/400/2017 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 sierpnia 2017 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Cerekwica, rejon ul. Topolowej i ul. Jesionowej - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XLIII/400/2017 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 sierpnia 2017 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Cerekwica, rejon ul. Topolowej i ul. Jesionowej (dalej zwana: „uchwałą”) została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, dalej zwanej: „ustawą”).

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 7 września 2017 r.

Dokonując oceny legalności uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy w planie miejscowym obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Konkretnie 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.

Natomiast w myśl ustawy jedynym parametrem dotyczącym podziału nieruchomości, który można określić, w zależności od potrzeb w planie jest minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych (art. 15 ust. 3 pkt 10). Procedurę podziału nieruchomości szczegółowo reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, ze zm.).

Zgodnie z § 12 uchwały w przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi w planie i minimalnymi powierzchniami działek budowlanych.

Zatem w uchwale nie określono minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Zgodnie z uzyskanym stanowiskiem Wójta Gminy Rokietnica (pismo z dnia 2 października 2017 r., znak RG.6721.25.2016 i RG.6721.24.2016, wpływ 2 października 2017 r.) na terenie objętym planem nie zaistnieje sytuacja scaleń i podziałów nieruchomości. W związku z tym w uchwale odstąpiono od określania kąta i minimalnej szerokości frontu działki. W zaistniałej sytuacji należy stwierdzić, że ustalenie zawarte w § 12 uchwały jest bezpodstawne.

Dodatkowo wskazuję, że w § 2 pkt 6 uchwały zdefiniowano pojęcie powierzchni zabudowy jako *sumy powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie*.

Natomiast w § 9 pkt 6 uchwały w ustaleniach dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określono maksymalną powierzchnię zabudowy wyłącznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zatem definicja użyta w § 2 pkt 6 uchwały została niepotrzebnie rozbudowana. W dalszej części uchwały odniesienie powierzchni zabudowy do terenu nie znajduje zastosowania.

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Natomiast w § 2 pkt 3 uchwały ustalono, że „ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce podzieloną przez powierzchnię tej działki”. Należy stwierdzić, że dokonana modyfikacja pojęcia intensywności zabudowy faktycznie stanowi doprecyzowanie pojęcia powierzchni całkowitej zabudowy, w związku z czym nie wpływa na treść ustaleń planu.

W związku z powyższym orzeczono 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