



WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN.I - 4131.1.333.2017.4

Poznań, .....

BR 05.06.2017

2017 05 31

WPRZYKŁĘŁO  
URZĄD MIEJSKI

05.06.2017

Nr 3430

Ilość załączników .....

Pocpis .....

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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

#### orzekam

nieważność uchwały nr XXXIX/256/2017 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego we wsi Lotyń przy ul. Wiśniowej - ze względu na istotne naruszenie prawa.

#### Uzasadnienie

W dniu 25 kwietnia 2017 roku Rada Miejska w Okonku podjęła uchwałę nr XXXIX/256/2017 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego we wsi Lotyń przy ul. Wiśniowej, - zwaną dalej: „uchwałą”.

Powyższą uchwałę podjęto na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm., zwanej dalej: „ustawą”).

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

#### **Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje:**

W ocenie organu nadzoru przedmiotowy plan sporządzony został z naruszeniem przepisu § 8 ust. 2 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”), zgodnie z którym na rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z jego tekstem. W badanym planie zdefiniowano w przepisie § 1 ust. 6 pkt 2, 3 i 4 uchwały, terminy dachu jednospadowego, dwuspadowego i wielospadowego w nawiązaniu do zasad określonych w schematach pobocznych nr 1, 2 i 3, których nie uwzględniono na rysunku planu. Przywołane w treści uchwały sformułowanie „schemat poboczny” stanowi termin niezdefiniowany w ustawie.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wśród których, według przepisu § 4 ust. 9 wspomnianego wyżej rozporządzenia, powinno określić się układ komunikacyjny i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, jak też warunki ich powiązań z układem zewnętrznym, a także wskaźniki w zakresie komunikacji,

w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Organ nadzoru stwierdził, że w planie miejscowym dla terenu oznaczonego symbolem MN nie określono wymaganego normatywu miejsc parkingowych w stosunku do zabudowy usługowej, której realizację dopuszczono na wskazanym terenie.

Należy również zauważyć, że zapisy planu miejscowego pomimo przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w skutek dopuszczenia w § 9 ust. 2 pkt 1 uchwały budowy budynków niemieszkalnych, w tym usługowych, nie gwarantują jej realizacji. Ustalenia planu w obecnym kształcie umożliwiają bowiem zabudowanie działki wyłącznie budynkami usługowymi ograniczając inwestora jedynie wartością maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku (100 m<sup>2</sup>) i łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków niemieszkalnych (250 m<sup>2</sup>). Natomiast określone w planie miejscowym przeznaczenie terenu powinno być jednoznaczne i nie może budzić wątpliwości co do sposobu zagospodarowania danego terenu już z chwilą wejścia planu w życie.

Organ nadzoru wskazuje też, że w § 9 ust. 1 pkt 9 i 10 uchwały, zawarto ustalenia w zakresie kąta położenia granic oraz minimalnej i maksymalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Przepis ten znajduje uszczegółowienie w § 4 pkt 8 rozporządzenia, na mocy którego 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.

Jak wynika z powyższego przepisy § 4 pkt 8 rozporządzenia, odnoszą się wyłącznie do procedury „scalania i podziału nieruchomości” (Dział III, Rozdział 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) nie zaś „podziału nieruchomości” (Dział III, Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Z ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika w sposób jednoznaczny, że są to dwie zupełnie odrębne procedury i pojęć tych nie należy ze sobą utożsamiać. Tym samym ustawodawca nałożył na organ uchwalodawczy gminy obowiązek ustalenia w planie miejscowym zasad i warunków wyłącznie scalania i podziału nieruchomości oraz na potrzeby realizacji tego wymogu wyznaczył przepisami rozporządzenia niezbędne standardy (§ 4 pkt 8 rozporządzenia). Przepisy te nie znajdują zastosowania w przypadku procedury podziału nieruchomości, którą dokonuje się, w myśl i na zasadach określonych w art. 92 i dalszych ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w przepisach wykonawczych do tejże ustawy. Określone w przepisach art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy, kompetencje rady gminy, nie przyznają jej uprawnienia do tego, aby w formie uchwały określać zasady i warunki podziału geodezyjnego nieruchomości oraz wprowadzać w tym względzie zakazy i nakazy poza wyznaczeniem w zależności od potrzeb wymogu zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy). 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. Wskazać należy, że o dopuszczalności podziału rozstrzyga wójt, burmistrz albo prezydent miasta w decyzji administracyjnej (art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Rzeczą organu wykonawczego gminy jest zbadanie, czy podział jest zgodny z przepisami prawa i planem miejscowym. Rada Gminy nie posiada natomiast kompetencji by poza przyznaną jej delegacją ustawową ustalać zasady podziału

ewidencyjnego nieruchomości, o którym mowa w art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W rezultacie należy stwierdzić, że przepisy art. 15. ust. 2 i 3 ustawy, nie upoważniały Rady Miejskiej do określenia zasad i warunków podziałów nieruchomości, tylko do określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Biorąc pod uwagę konstrukcję przepisów uchwały oraz uwzględniając fakt, iż plan miejscowy obejmuje obszar części tylko jednej działki ewidencyjnej należy uznać, że jego zapisy dotyczące kąta położenia granic oraz minimalnej i maksymalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych zostały wprowadzone przez organ sporządzający projekt planu miejscowego na potrzeby przyszłego podziału geodezyjnego fragmentu działki objętej planem. Tym samym ustalając warunki i zasady podziału nieruchomości Rada Miejska w Okonku wykroczyła poza przyznany jej zakres delegacji ustawowej i wkraczając w materię regulowaną przepisem rangi ustawowej naruszyła zasadę działania w granicach i na podstawie prawa.

Organ nadzoru wskazuje ponadto, że w treści przepisu § 9 ust. 2 pkt 4 tiret czwarte uchwały, zawarto ustalenie w zakresie geometrii dachów dla budynków, choć we wspomnianym przepisie nie dopuszczono realizacji budynków.

Mając na uwadze powyższe niniejsze rozstrzygnięcie jest w pełni uzasadnione.

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

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Okonku,
2. Burmistrz Miasta Okonek.

