



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 2 sierpnia 2017 r.

Poz. 5345

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.414.2017.10 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 28 lipca 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 § 14 pkt 2 lit. b w zakresie wyrazów "nie więcej niż 4 działki", § 14 pkt 2 lit. c w zakresie wyrazów „nie więcej niż 1 działkę”, § 14 pkt 2 lit. d w zakresie wyrazów „nie więcej niż 1 działkę”, § 14 pkt 3, § 15 pkt 2 w zakresie wyrazów „nie więcej niż 1 działkę”, § 15 pkt 3 oraz § 17 pkt 3 w zakresie wyrazów „i szerokości frontu działki” Uchwały Nr XXXIX/325/2017 Rady Gminy Czarnków z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Zofiowo (Czarnków Zanotecki) - ze względu na istotne naruszenie prawa.

#### **Uzasadnienie**

Uchwała Nr XXXIX/325/2017 Rady Gminy Czarnków z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Zofiowo (Czarnków Zanotecki) została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 30 czerwca 2017 r.

Powyższą uchwałę podjęto 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 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073), zwanej dalej: „u.p.z.p.”.

#### **Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem uchwały, stwierdził co następuje:**

Na sesji w dniu 22 czerwca 2017 r. Rada Gminy Czarnków uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Zofiowo (Czarnków Zanotecki).

Przedmiotowy plan został przyjęty po stwierdzeniu przez radę gminy, iż jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnków.

Po dokonaniu oceny legalności badanej uchwały organ nadzoru stwierdził, iż niektóre ustalenia planu rażąco naruszają zasady sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego określone w art. 15 u.p.z.p.

W odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U w § 14 pkt 2 uchwały ustalono dopuszczenie podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków sformułowanych w § 14 pkt 2 lit. a-e oraz w § 14 pkt 3 uchwały, w których oprócz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej dodatkowo ustalono ilość działek, które można wydzielić z danego terenu oraz szerokość ich frontu.

Analogiczne ustalenia dotyczące zasad podziałów wprowadzono w § 15 pkt 2 i 3 uchwały w odniesieniu do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MN oraz w § 17 pkt 3 uchwały w odniesieniu do terenu usług turystycznych oznaczonego symbolem 1UT.

Należy zauważyć, że określone w przepisach art. 15 ust. 2 i ust. 3 u.p.z.p. kompetencje rady gminy, nie przyznają jej uprawnień do tego, aby w formie uchwały określać zasady i warunki podziału nieruchomości oraz wprowadzać w tym względzie jakiegokolwiek zakazy i nakazy. Jediną delegacją, jaką zawiera ustawa w odniesieniu do kompetencji gminy w zakresie ustalenia w planie wymagań dotyczących podziałów nieruchomości, jest regulacja zawarta w art. 15 ust. 3 pkt 10, zgodnie, z którą możliwe jest, w zależności od potrzeb, określenie tylko minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Zdaniem organu nadzoru ustalony obowiązek spełnienia warunków dotyczących ilości działek, które można wydzielić z danego terenu oraz minimalnej szerokości frontu działki budowlanej przy podziale nieruchomości wykracza poza delegację art. 15 ust. 2 i ust. 3 u.p.z.p.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że zgodnie z § 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) określenie parametrów działek tj. szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz kątów położenia granic powinno dotyczyć tylko ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości. Nie można stosować zamiennie kwestii dotyczących procedury scalenia i podziału nieruchomości z procedurą podziału nieruchomości gdyż są to dwie odrębne procedury, których zasady szczegółowo reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.).

Należy podkreślić, że uchwała w sprawie planu 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. Obowiązujące przepisy prawa, nie upoważniają organów planistycznych do określenia w planie zasad i warunków podziałów nieruchomości, tylko do określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Ponadto organ nadzoru wskazuje, iż w przedmiotowym planie zamiast określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy zdefiniowano "powierzchnię całkowitą zabudowy" ustalając dopuszczalny udział procentowy tej powierzchni w stosunku do powierzchni działki. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym. m. in. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Organ nadzoru stwierdził, iż taki zapis uchwały modyfikuje i wprowadza terminologię niezgodną z przepisem ustawy.

Mając na uwadze powyższe, wydanie niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego 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