



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 18 sierpnia 2015 r.

Poz. 4946

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.299.2015.21 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 4 sierpnia 2015 r.

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.)

#### **orzekam**

**nieważność** uchwały nr VII/48/2015 Rady Miejskiej w Krzyżu Wlkp. z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzyż Wlkp. dla rejonu ulic: Drowskiej, Sikorskiego i Topolowej- **ze względu na istotne naruszenie prawa.**

#### **Uzasadnienie**

Uchwała nr VII/48/2015 Rady Miejskiej w Krzyżu Wlkp. z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzyż Wlkp. dla rejonu ulic: Drowskiej, Sikorskiego i Topolowej (dalej uchwała) została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 6 lipca 2015 r.

#### **Dokonując oceny legalności uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje:**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm. dalej ustawa) w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, do czego odnoszą się także przepisy § 4 pkt 1 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, zwanym dalej rozporządzeniem), na mocy których ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać m. in. określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania.

W ustaleniach omawianego planu, odnoszących się do terenu zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczonego symbolem „UM”, nie ustalono jakiego rodzaju zabudowa mieszkaniowa: jednorodzinna czy też wielorodzinna może być lokalizowana na tym terenie. Tak ogólnikowo sformułowane ustalenia powodują naruszenie zasad sporządzenia planu w zakresie regulowanym przepisem art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy oraz § 4 pkt 1 rozporządzenia, w odniesieniu do przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów.

Zaznaczyć należy, że akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy, musi spełniać szereg ustawowych wymogów. Zawarte w nim normy, poprzez swoją budowę, winny zapewnić jednoznaczność w ich odbiorze przez wszystkich adresatów jego zapisów, jak również gwarantować wysoki stopień przewidywalności skutków realizacji tych zapisów.

Niejasne ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, w tym rodzaju dopuszczalnej zabudowy, skutkują brakiem możliwości takiego odczytu ustaleń planu, aby możliwe było skuteczne i pozbawione wątpliwości natury interpretacyjnej wydanie pozwolenia na budowę.

W kontekście omawianego przypadku nadmieniam ponadto, że zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna stanowią odrębne sposoby przeznaczenia terenu, oznaczane odpowiednio symbolami: „MN” i „MW” i kolorami: jasnobrązowym i ciemnobrązowym. Stąd też wywodzić należy, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna traktowana jest jako odmienny, różny i niezależny od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej rodzaj przeznaczenia terenu (co znajduje także odzwierciedlenie w przepisach Prawa budowlanego) i winna w związku z tym spełniać wymogi określone w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy oraz § 4 ust. pkt 1 rozporządzenia.

W § 7 pkt 10 lit. a – b, § 10 pkt 9 lit. a – b oraz § 11 pkt 10 lit. a - b uchwały, w ustaleniach dotyczących zasad podziału działek na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowo - mieszkaniowej, ustalono minimalne szerokości działek powstających w wyniku podziału bądź kąta nachylenia linii podziału w stosunku do linii rozgraniczających tereny bądź też maksymalnej ilości działek powstających w wyniku podziału.

Należy podkreślić, że podziału nieruchomości dokonuje się, w myśl i na zasadach określonych w art. 92 i dalszych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.) oraz w przepisach wykonawczych do ww. 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. Nie może ona pozostawać w sprzeczności z aktami prawnymi wyższego rzędu. Akty prawa miejscowego nie mogą także zawierać powtórzeń ustawowych, ani też ich modyfikować lub uzupełniać, gdyż jest to niezgodne z zasadami legislacji (por. wyrok NSA z dnia 20 sierpnia 1996 r., sygn. akt SA./Wr 2761/95).

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. Wskazać należy, że o dopuszczalności podziału rozstrzyga wójt, burmistrz albo prezydent miasta w decyzji administracyjnej (art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Podział kompetencji pomiędzy organ uchwałodawczy i wykonawczy gminy oznacza w szczególności, że rada nie jest uprawniona do udzielania w swych uchwałach wytycznych wiążących wójta, burmistrza albo prezydenta miasta przy wykonywaniu ich ustawowych kompetencji, chyba że inaczej stanowi przepis szczególny. Rzeczą organu wykonawczego gminy jest zbadanie, czy podział jest zgodny z przepisami prawa i planem miejscowym, jednak w planie nie można wprowadzać zasad podziału ewidencyjnego nieruchomości, o którym mowa w art. 93 i art. 94 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem brak w tym zakresie kompetencji rady gminy (por. wyrok NSA z dnia 20 stycznia 2011 r., sygn. akt II OSK 2235/10 oraz wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 02 sierpnia 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 189/12).

Jedynę 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. Brak jest natomiast upoważnienia ustawowego do określania szerokości działek, jakie mogą powstać po dokonaniu podziału, ich ilości czy też kątów nachylenia ich granic, tak jak to uczyniono w § 7 pkt 10 lit. a – b, § 10 pkt 9 lit. a – b oraz § 11 pkt 10 lit. a - b uchwały.

W rezultacie należy stwierdzić, że Rada Miejska w Krzyżu Wlkp., wprowadzając w przedmiotowej uchwale ww. regulacje, polegające na ustanowieniu dopuszczalnej szerokości, ilości oraz kąta nachylenia granic działek mogących powstać w wyniku podziału nieruchomości, wykroczyła poza przyznany jej zakres delegacji ustawowej i wkraczając w materię regulowaną przepisem rangi ustawowej (lub nieregulowaną przepisami ustawy), naruszyła zasadę działania w granicach i na podstawie prawa.

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

(-) Piotr Florek