



WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN-I.4131.1.619.2017.16

Poznań, 23 listopada 2017 r.

P. O. *Ganowicz*  
PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA POZNAŃ  
Grzegorz Ganowicz

### Rozstrzygnięcie nadzorcze

URZĄD MIASTA POZNAŃ BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT 02		
WPLYNEŁO DNIA	2017-11-24	WPLYNEŁO DNIA
L. dz. - 850	zł.	
znak spr.	RM-11.004.20.2017	

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875)

### orzekam

nieważność § 7 pkt 18, § 8 pkt 19, § 9 pkt 8, § 10 pkt 11 i § 11 pkt 11 Uchwały Nr LV/999/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 17 października 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO – PÓLNOC” w Poznaniu - **ze względu na istotne naruszenie prawa.**

### Uzasadnienie

Uchwała Rady Miasta Poznania Nr LV/999/VII/2017 została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, zwanej dalej: „ustawą”). Uchwałę doręczono organowi nadzoru 24 października 2017 r.

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

Na sesji w dniu 17 października 2017 r. Rada Miasta Poznania uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO – PÓLNOC” w Poznaniu.

W § 7 pkt 18, § 8 pkt 19, § 9 pkt 8, § 10 pkt 11 i § 11 pkt 11 ocenianego planu miejscowego, dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-43MN, 1MN/U-7MN/U, 1MW-7MW, 1MW/U-5MW/U, 2U- 4U i 6U-8U Rada ustaliła minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek od strony dróg publicznych z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojazdy.

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 Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587, zwanego dalej „rozporządzeniem”), 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.

Zatem z powyższego wynika, że przepisy § 4 pkt 8 rozporządzenia, odnoszą się wyłącznie do procedury scalania i podziału nieruchomości, która została szczegółowo uregulowana w Dziale III, Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.), a nie do podziału nieruchomości, odrębnie



uregulowanego w Dziale III, Rozdział 1 tej ustawy. Z ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika w sposób jednoznaczny, że są to dwie zupełnie odrębne procedury i tych pojęć nie należy ze sobą utożsamiać. Tym samym ustawodawca nałożył na organ uchwałodawczy gminy obowiązek ustalenia w planie miejscowym zasad i warunków wyłącznie scalenia 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 prowadzi 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 uprawnień do tego, aby w formie uchwały określać zasady i warunki podziału geodezyjnego nieruchomości oraz wprowadzać w tym względzie zakazy i nakazy, za wyjątkiem ustalenia w zależności od potrzeb, minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy).

Podkreślić w tym miejscu należy, że uchwała w sprawie planu miejscowego została podjęta na podstawie upoważnienia ustawowego, jest aktem prawnym powszechnie obowiązującym na obszarze gminy i stąd też powinna odpowiadać wymogom, jakie stawiane są takim przepisom. Wskazać też 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 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 zgodnie z uzasadnieniem uchwały na obszarze objętym planem miejscowym nie wystąpiła potrzeba określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, należy uznać, że kwestionowane zapisy dotyczące minimalnych szerokości frontów nowo wydzielonych działek zostały wprowadzone przez organ sporządzający projekt planu na potrzeby przyszłego podziału geodezyjnego obszaru nim objętego. Tym samym ustalając warunki i zasady podziału nieruchomości Rada wykroczyła poza przyznaną jej zakres delegacji ustawowej.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Natomiast w myśl przepisów § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315), odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości do cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

W odniesieniu do powyższego organ nadzoru wskazuje, że zarówno w treści badanego planu miejscowego jak i na jego rysunku pominięto fakt występowania w granicach planu miejscowego strefy ochronnej Cmentarza Komunalnego Junikowo oraz związanych z nią ograniczeń w użytkowaniu terenów. Jednocześnie uwzględniając okoliczność, że w § 20 pkt 2 lit. f planu miejscowego zawarto informację o obowiązku uwzględnienia

w zagospodarowaniu terenów uwarunkowań i ograniczeń wynikających z sąsiedztwa cmentarza przy ulicy Cmentarnej, a kwestie wielkości strefy ochronnej oraz związanych z nią ograniczeń niezależnie od ustaleń planu miejscowego regulują przepisy odrębne tj. § 3 ust. 1 rozporządzenia w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, należy uznać, że uchybienie to nie stanowi istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego.

Mając powyższe na uwadze 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.

Otrzymują:  
Rada Miasta Poznania  
Prezydent Miasta Poznania