



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 kwietnia 2024 r.

Poz. 3695

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IR-III.4131.3.2024.7**

**WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 5 kwietnia 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.)

**orzekam**

nieważność w części, tj. w zakresie obejmującym teren drogi wewnętrznej KDW 7 i § 20 pkt. 9 i 10, uchwały Rady Miasta i Gminy Wronki Nr LX LXXI/618/2024 z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Nowa Wieś przy ulicach: Szkolna, Szamotulska, Boczna, Młodych i Staromiejska.

**Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 29 lutego 2024 r. Rada Miasta i Gminy Wronki podjęła uchwałę Nr LXXI/618/2024 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Nowa Wieś przy ulicach: Szkolna, Szamotulska, Boczna, Młodych i Staromiejska, zwaną dalej: uchwałą.

Jako podstawę prawną uchwały powołano art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Uchwała wraz z dokumentacją prac planistycznych została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 8 marca 2024 r.

**Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały w zakresie zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), zwaną dalej: ustawą, w zakresie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stwierdzam następujące uchybienia:**

1. Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (na dzień podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu: Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587, zwanego dalej rozporządzeniem), na rysunku planu stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z tekstem planu miejscowego. Ponadto zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt. 6 i 9 rozporządzenia, w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W odniesieniu do przedmiotowego planu stwierdzam, że ww. przepisy ustawy i rozporządzenia naruszono w ten sposób, że na rysunku planu wprowadzono (wraz z linią rozgraniczającą tereny o różnym

przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania) teren oznaczony symbolem KDW 7, bez jakichkolwiek ustaleń w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w treści uchwały. W § 26 uchwały, ustalono zasady zagospodarowania terenu dla wszystkich pozostałych terenów dróg, zarówno publicznych klasy głównej, lokalnej i dojazdowej, jak i dla dróg wewnętrznych, natomiast dla wyznaczonego terenu KDW 7 brak jakichkolwiek ustaleń.

Powyższe, z uwagi na niespójność aktu prawnego jakim jest plan miejscowy, stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu w zakresie wyznaczonego terenu KDW 7.

2. Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy, w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

W myśl art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2023 r. poz. 344 ze zm.) przepisów dotyczących podziału nieruchomości nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

Z kolei z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Przepisy art. 92 ust. 1 w zw. z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednoznacznie przewidują wyłączenie stosowania przepisów ww. ustawy w przypadku wydzielenia działki na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne.

Problematykę scalenia i podziału nieruchomości rolnych i leśnych regulują przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2023 r. poz. 1197).

W odniesieniu do omawianego planu stwierdzam, że w § 20 pkt. 9 i 10 uchwały, dla terenu rolniczego, oznaczonego symbolem RM, ustalono minimalną powierzchnię nowoprojektowanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup> oraz dopuszczono wydzielenie działek o minimalnej powierzchni 40 m<sup>2</sup> dla działek związanych z infrastrukturą techniczną.

Powyższe stanowi modyfikację przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i przekroczenie uprawnień wynikających z art. 15 ustawy, a tym samym naruszenie zasad sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W tym stanie rzeczy należało orzec jak w sentencji.

### **Pouczenie**

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

(-) Agata Sobczyk

Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Otrzymują:

1) Rada Miasta i Gminy Wronki,

2) Burmistrz Wroniek.