



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 22 października 2018 r.

Poz. 4459

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.367.2018 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 18 października 2018 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr LVII/335/18 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 6 września 2018 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn dla terenu nieruchomości położonej przy Placu Słowiańskim 2 w Kętrzynie, w części dotyczącej § 22 ust. 2 w zakresie słów „podziału oraz”, § 23, § 28 pkt 6 w zakresie słów „podziału oraz” przedmiotowej uchwały.

#### Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Kętrzynie, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XLV/267/17 z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn dla terenu nieruchomości położonej przy Placu Słowiańskim 2 w Kętrzynie, uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W przedmiotowej uchwale Rada przekroczyła granice władztwa planistycznego poprzez zamieszczenie ustaleń wykraczających poza normy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia.

Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MWU ustalono zasady podziału na działki budowlalne. Powyższe ustalenia planu stanowią o przekroczeniu przez gminę granic władztwa planistycznego i wykroczenie poza delegację ustawową, wynikające art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem w zakres planu miejscowego nie wchodzi tego rodzaju ustalenia.

Z dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy wynika, że w planie określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem. W myśl zaś §4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego dotyczącym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości jest określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności określenie: minimalnej lub maksymalnej szerokości frontów działek, ich powierzchni, a także kąta ich położenia w stosunku do pasa drogowego. Tymczasem z cytowanych powyżej ustaleń planu miejscowego zamiast regulacji dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, wprowadzono także ustalenia, dotyczące **zasad dokonywania podziału nieruchomości**, jak również ustaleń wykraczających poza zakres ustaleń dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

W kontekście powyższych unormowań, wskazać należy, że procedura *scalania i podziału nieruchomości* oraz *podziału nieruchomości* stanowi **dwie różne, odrębne procedury** określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wskazuje na to już art. 1 ust. 1 ww. ustawy, który stanowi, iż „Ustawa określa zasady: (...) 2) podziału nieruchomości; 3) scalania i podziału nieruchomości”. Powyższe wynika również z redakcji samej ustawy, bowiem Dział III ustawy o gospodarce nieruchomościami pn.

„*Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości*”, obejmuje 7 rozdziałów, przy czym kluczowe, w przedmiotowej sprawie są pierwsze z nich, tj. Rozdział 1 pn. „*Podziały nieruchomości*” oraz Rozdział 2 pn. „*Scalanie i podział nieruchomości*”. Tak więc, już z samej konstrukcji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z redakcji przywołanego powyżej art. 1 ust. 1, wynika wprost, iż kwestia (procedura) dotycząca *podziałów* nieruchomości, nie jest tożsama z procedurą *scalenia i podziału*.

Zakres brzmienia ustaleń oraz dodanie do niego innego wymogu, pomimo zamkniętego charakteru katalogu ustawowego art. 15 ww. ustawy, stanowi o przekroczeniu granic władztwa planistycznego i naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. Podobnie wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 czerwca 2016 r. sygn. akt II OSK 2529/14.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak na wstępie.

**Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.**

WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI  
Artur Chojecki