

421

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY PODKARPACKIEGO

P. II. 0911/27/10

z dnia 25 lutego 2010 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 9 ust. 4, art. 20 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz § 4 pkt 13 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).

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Rady Miejskiej w Oleszycach Nr XLVI/352/10 z dnia 22 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zabudowa mieszkaniowa - Futory”.

UZASADNIENIE

W dniu 22 stycznia 2010 r. Rada Miejska w Oleszycach podjęła uchwałę Nr XLVI/352/10 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zabudowa mieszkaniowa - Futory”. Powyższa uchwała w dniu 29 stycznia 2010 r. wpłynęła do organu nadzoru. Przeprowadzona analiza wykazała, iż uchwała podjęta została z naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 22 lutego 2010 roku wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności jej postanowień.

Zgodnie z uregulowaniami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) ustawodawca przewidział dwa akty planowania lokalnego w gminie: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Studium uchwała rada gminy, przy czym tekst i rysunek studium stanowią załączniki do uchwały o uchwaleniu studium (art. 12 ust. 1 ustawy). Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustaw). Wiążący charakter studium wynika nie tylko z przepisu art. 9 ust. 4, ale i z przepisu art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. w myśl art. 20 ust. 1 tej ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Szczególny charakter studium i jego znaczenie w procesie planistycznym podkreśla ustawodawca w art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiąc, iż zmiana studium lub

planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Jednocześnie - stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy - naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Powyższe przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie wskazują, iż rygoryzm w przestrzeganiu zasad sporządzania dotyczy nie tylko planu miejscowego, ale i studium.

Skoro zarówno plan miejscowy, jak i studium, składają się z części tekstowej i graficznej, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, to w celu zbadania zgodności planu miejscowego ze studium konieczne jest nie tylko porównanie tekstu planu z tekstem studium, ale i odniesienie się do części graficznej (rysunku) planu i studium. Należy podkreślić, że uchwalając określonej treści studium, rada gminy sama decyduje o zakresie (szczegółowości) związania, o jakim mowa w art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i sposób tego związania uzależniony jest od ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a mianowicie od zakresu i szczegółowości ustaleń w części tekstowej studium, a także stopnia powiązania części tekstowej z częścią graficzną - rozdzielenia ustaleń pomiędzy część tekstową i część graficzną. Zawsze jednak - niezależnie od rozdzielenia ustaleń pomiędzy część tekstową i część graficzną studium - podstawę stwierdzenia zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium.

W niniejszej sprawie zauważyć trzeba, że z przyjętego studium uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Oleszycach z dnia 17 czerwca 1998 r. Nr XLVI/98 nie wynika, iż obszar, który został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego odpowiada celom i przeznaczeniu wskazanym w tym planie albowiem zapisy studium nie wskazują przeznaczenia terenu objętego planem zagospodarowania przestrzennego „Zabudowa mieszkaniowa- Futory”.

I chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określone obszary

gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod taką zabudowę. Natomiast w przedmiotowym przypadku brak jest takiego przeznaczenia terenów wskazanych w studium, a które są wskazane w przyjętym planie zagospodarowania przestrzennego.

W tej sytuacji zachodzi brak zgodności uchwalonego planu miejscowego z ustaleniami studium opartymi na tekście i rysunku studium.

Ponadto w § 17 w/w uchwały rada gminy ustaliła stawkę opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości jedynie dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN, U, U/KP natomiast stawką opłaty nie objęte zostały tereny oznaczone w planie symbolami US, R, ZD, ZI, ZN/WS, KDL, KOD, KDW, KP, KX.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Stosownie z kolei do zapisów art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy stawka procentowa, służąca naliczeniu opłaty, stanowi obligatoryjny element miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analiza przytoczonych przepisów prowadzi do wniosku, że wolą ustawodawcy jest aby wysokość

stawki procentowej, o której mowa, ustalana była w planie miejscowym.

W mniejszym przypadku rada gminy określiła jedynie stawkę tylko dla części terenów objętych planem nie obejmując pozostałych obszarów dla których został uchwalony plan. Takie działania podjęte przez radę gminy są nie uprawnione w świetle powyższych regulacji i należy ich uznać za bezprawne. Tym samym ustalenie stawki opłaty tylko dla określonej części obszaru objętego uchwalanym planem nie mieści się w granicach administracyjnego uznania wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, przeczy bowiem woli ustawodawcy.

Dodatkowo zauważa się, iż występują niespójności pomiędzy oznaczeniami terenu „sadów, ogrodów działkowych i upraw rolnych bowiem w uchwale jest oznaczone jako ZD/R a na rysunku ZD. Ponadto dla terenu ZD/R i R brak określenia rozwiązań komunikacyjnych z drogami publicznymi.

W świetle powyższego tak skonstruowana uchwała Rady Miejskiej w Oleszycach posiada istotną wadę prawną skutkującą stwierdzeniem jej nieważności.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul. Kraszewskiego 4A w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

**Janusz Olech
DYREKTOR GENERALNY URZĘDU**

422

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY PODKARPACKIEGO

P. II. 0911/28/10

z dnia 25 lutego 2010 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz § 4 pkt 13 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).

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

§ 19 uchwały Rady Miejskiej w Oleszycach Nr XLVI/353/10 z dnia 22 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego „Rozbudowa cmentarza w Oleszycach”.

UZASADNIENIE

W dniu 22 stycznia 2010 r. Rada Miejska w Oleszycach podjęła uchwałę Nr XLVI/353/10 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rozbudowa cmentarza w Oleszycach”.

W § 19 w/w uchwały Rada Miejska ustaliła stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 % dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN, U/MN, P/U. Natomiast uchwała jako i załącznik graficzny Nr 1 do uchwały obejmuje jeszcze inne tereny objęte