

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

uchwalanym planem, a dla których nie ustalono takiej stawki.

Zgodnie z zapisami 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 zdaniem organu nadzoru jest nie uprawnione w świetle powyższych regulacji i należy je uznać za bezprawne. Tym samym ustalenie stawki opłaty tylko dla określonej części obszaru objętego uchwalanym planem, a pominięcie pozostałej części dla której przyjmowany jest plan nie mieści się w granicach administracyjnego uznania wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, przeczy bowiem woli ustawodawcy.

Mając to na uwadze tak przyjęty zapis § 19 uchwały Rady Miejskiej w Oleszycach posiada istotną wadę prawną skutkującą stwierdzeniem jego nieważności z powodów zaprezentowanych powyżej.

Jednocześnie zwraca się uwagę, iż niewłaściwy jest zapis zawarty w § 4 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały, gdyż wykracza poza dopuszczalny zakres ustaleń planu; stosownie do § 3 ust. 2 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” – „w ustawie nie zamieszcza się przepisów, które regulowałyby sprawy wykraczające poza wyznaczony przez nią zakres przedmiotowy (stosunki, które

reguluje) oraz podmiotowy (krąg podmiotów, do których się odnosi)”.

Ponadto ustalenie dotyczące „włączenia istniejących obiektów do sieci wodociągowej” jest zapisem martwym a co w konsekwencji powoduje, iż nie zostanie on nigdy zrealizowany przez jego adresata.

Zauważa się, iż występują niespójność pomiędzy terenem U/MN - opisanym w legendzie planu jako „teren usług i zabudowy mieszkaniowej” a terenem U/MN w uchwale przeznaczonym „na usługi” (§ 11 ust. 1); podobnie teren R1 – w legendzie jest to „teren upraw rolnych” natomiast w uchwale „teren rolny” (§13 ust. 1 pkt 1). Dodatkowo oznaczenia literowe zastosowane w § 15 ust. 1 uchwały nie spełniają wymogów § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy to terenu ZD/R, gdzie symbol „ZD” w w/w rozporządzeniu określa „tereny ogrodów działkowych”, natomiast z treści planu wynika, iż jest to zieleń przydomowa (...). Kolor dotyczący terenów MN i U/MN jest niezgodny z załącznikiem Nr 1, o którym mowa w § 9 ust. 1 w/w rozporządzenia.

Oznaczenie „KDL” o którym mowa w uchwale nie występuje na rysunku planu, co narusza § 8 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zauważa się, iż granice strefy sanitarnej od cmentarza występujące na rysunku planu są niezgodne z legendą; dotyczą one wprawdzie oznaczeń informacyjnych – jednak związanych ściśle z ustaleniami zawartymi w treści uchwały.

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**