



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 czerwca 2013 r.

Poz. 3866

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.312.2013.15 **WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 4 czerwca 2013 r.

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001, Nr 142, poz.1591, ze zm.)

orzekam

nieważność uchwały Nr 237/XXIV/12 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 28 września 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Smolniki - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001, Nr 142, poz. 1591, ze zm.), art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012, poz. 647).

Uchwała Rady Miejskiej Gminy Ślesin wraz z kompletną dokumentacją planistyczną została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 6 maja 2013 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje :

W dniu 21 października 2010 r. weszła w życie ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871). Na mocy art. 4 ust. 2 tej ustawy do planów miejscowych oraz studiów, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu lub studium, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ww. ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. W przypadku przedmiotowego planu uchwałę o przystąpieniu do jego sporządzenia podjęto w dniu 15 czerwca 2007 r., a zatem zastosowanie znajdują przepisy dotychczasowe.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. Przepis ten znajduje uszczegółowienie w § 4 pkt 6 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), na mocy którego ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Zgodnie z § 9 ust. 3 pkt 1, 5 i 6 uchwały, na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem „RM”, dopuszczono sytuowanie zabudowy zagrodowej, w tym budynków mieszkaniowych i gospodarczych, nie ustalając dla nich linii zabudowy, czym naruszono cytowane przepisy art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia.

W przedmiotowym planie zawarto ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, tylko dla terenów oznaczonych symbolami „MN” i „MN(U)”, pomijając w tej kwestii ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami „RM”, „R”, KD-D” i „KDW”. Jak wynika z wyjaśnień Burmistrza Miasta i Gminy w Ślesinie zawartych w piśmie z dnia 18 kwietnia 2013 r., znak BZB.6721.2.29.2009.2010.2011.2013 brak zamieszczenia w uchwale stawek procentowych dla tych terenów wynika z zachowania ich dotychczasowego przeznaczenia i nie wystąpienia wzrostu ich wartości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Z brzmienia art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 36 ust. 4 tejże ustawy, jednoznacznie wynika, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła to właściciel lub użytkownik wieczysty zbywając taką nieruchomość, jest obowiązany do uiszczenia jednorazowej opłaty ustalonej w planie w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się tę opłatę, winny obligatoryjnie być określane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W orzecznictwie Sądów administracyjnych wskazuje się, że stawka zerowa renty planistycznej jest możliwa w sytuacji, gdy przy tworzeniu planu można bezspornie ustalić, że w stosunku do pewnych nieruchomości nie mogą zaistnieć przesłanki do wymiaru renty planistycznej. Wymaga to jednak przeprowadzenia szczegółowej analizy nieruchomości objętych planem i odzwierciedlenia wyników tej analizy w materiałach planistycznych, a także dokładnego określenia w ustaleniach planu terenów, w stosunku do których ustalenie stawki procentowej renty planistycznej jest bezzasadne. Poza tymi wyjątkowymi sytuacjami pominięcie przez radę gminy ustalenia wysokości stawki procentowej, która stanowić miałaby podstawę ustalenia opłaty planistycznej, jest naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy (wyrok NSA z 5.12.12 r., sygn. akt II OSK 2274/12).

W przedmiotowym planie brak przesłanek do naliczenia renty planistycznej dla ww. terenów nie wynika ani z przedłożonej dokumentacji planistycznej, w tym prognozy skutków finansowych uchwalenia planu ani z samej treści uchwały. Należy uznać, że w sytuacji wykazania przez sporządzającego plan miejscowy, iż uchwalenie planu nie spowoduje wzrostu wartości nieruchomości nim objętych istnieje możliwość ustalenia zerowej stawki opłaty. Jednakowoż w tym przypadku nie podjęto żadnych ustaleń w tym zakresie.

Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego, na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Organ nadzoru stwierdził brak spójności pomiędzy zapisami uchwały a rysunkiem planu w zakresie wyznaczenia w § 3 ust. 2 pkt 1 uchwały, linii podziału wewnętrznego terenów jako informacyjnego oznaczenia graficznego zamieszczonego na rysunku planu i nie wytyczenia jej na przedmiotowym rysunku. Ponadto w objaśnieniach do rysunku planu oznaczenia graficznego nie zamieszczono nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy, wójt zawiadamia, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Natomiast w myśl przepisu art. 17 pkt 7 lit. e ustawy, projekt planu podlega uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. W dokumentacji prac planistycznych brak jest dowodów potwierdzających zawiadomienie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu właściwemu organowi ochrony granic, którym, w myśl ustawy z dnia 12 października 1990 r. o Straży Granicznej (Dz. U. z 2011 r. Nr 116, poz. 675, ze zm.), jest właściwy miejscowo komendant Straży Granicznej. Przy uwzględnieniu okoliczności, że projekt planu został uzgodniony przez Nadodrzański Oddział Straży Granicznej w Krośnie Odrzańskim uznać należy, że powyższe uchybienie nie miało wpływu na treść uchwały, a co za tym idzie – stanowi nieistotne naruszenie trybu sporządzania planu.

Organ nadzoru wskazuje ponadto, że w objaśnieniach do rysunku planu omyłkowo zamiast naniesienia koloru żółtego przypisano terenom rolnym, oznaczonym symbolem „R”, kolor zielony. Uchybienie to nie utrudnia jednak interpretacji zapisów planu miejscowego w tym zakresie.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Piotr Florek