



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 czerwca 2013 r.

Poz. 3862

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.313.2013.15 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 238/XXIV/12 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 28 września 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Wygoda - 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.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały nie wyznaczono linii rozgraniczającej pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami „KD-L” i „KD-D” położonymi w zachodniej części rysunku planu. Biorąc pod uwagę fakt, że tereny te zostały przeznaczone pod drogi różnych kategorii (droga gminna i powiatowa), należy przyjąć, iż powyższy brak może utrudnić uzyskanie właściwego pozwolenia na budowę.

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” „MN(U)”, „ML” i „U”, pomijając w tej kwestii ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami „RM”, „UH”, „R”, „ZL”, „ZE”, „WS”, „KD-Z”, „KD-L”, „KD-D”, „KDW” i „TK”. 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 terenów oznaczonych symbolami „RM”, „UH”, „R”, „ZL”, „ZE”, „WS”, „KD-Z”, „KD-L”, „KD-D” i „TK” wynika z zachowania ich dotychczasowego przeznaczenia i nie wystąpienia wzrostu ich wartości w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Natomiast pominięcie ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem „KDW” stanowi niedopatrzenie.

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 określone 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 05.12.12 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. Jednak w tym przypadku nie podjęto żadnych ustaleń w tym zakresie.

Ponadto dla terenu oznaczonego symbolem „KDW” nie ustalono stawki procentowej pomimo wystąpienia okoliczności obligujących do jej ustalenia, czym naruszono ww. przepisy.

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.

Na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały dla terenu zlokalizowanego pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami „KDW” i „ZL” nie zamieszczono symbolu określającego jego przeznaczenie. Jednocześnie barwne oznaczenie graficzne wraz z objaśnieniami do rysunku planu pozwalają na jego zakwalifikowanie do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem 1 MN - 18MN, ustalono w § 9 uchwały. Jednakże, biorąc pod uwagę fakt, że na rysunku wyznaczono wszystkie tereny MN od numeru 1 do 18, w treści uchwały nie można jednoznacznie wskazać jakichkolwiek ustaleń (poza nieprzekraczalną linią zabudowy) dla omawianego terenu bez oznaczenia. Powyższe stanowi naruszenie cytowanych przepisów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia.

W § 9 ust. 8 pkt 4 lit. a uchwały, dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych symbolem „ZE”, ustalono zakaz podziału na nowe działki.

Należy podkreślić, że podziału nieruchomości

dokonywać się, w myśl i na zasadach określonych w art. 92 i dalszych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.) oraz w rozporządzeniu Rady

Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 268, poz. 2663) i rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (D. U. z 2011 r. Nr 263, poz. 1572). Określone w przepisach art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy, kompetencje rady gminy nie przyznają jej uprawnień do tego, aby w formie uchwały określać zasady i warunki podziału geodezyjnego nieruchomości oraz wprowadzać w tym względzie zakazy i nakazy. Wskazać należy, że o dopuszczalności podziału rozstrzyga wójt, burmistrz albo prezydent miasta w decyzji administracyjnej (art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Organ wykonawczy gminy uprawniony jest do zbadania, czy podział jest zgodny z przepisami prawa i planem miejscowym, jednak w planie nie można wprowadzać zasad podziału ewidencyjnego nieruchomości, o którym mowa w art. 93 i art. 94 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem brak w tym zakresie kompetencji rady gminy (wyrok NSA z dnia 20 stycznia 2011 r., sygn. akt II OSK 2235/10 oraz wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 2 sierpnia 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 189/12). W rezultacie należy stwierdzić, że wprowadzając w uchwale ww. regulacje Rada Miejska wykroczyła poza przyznany jej zakres delegacji ustawowej i wkraczając w materię regulowaną przepisem rangi ustawowej, naruszyła zasadę działania w granicach i na podstawie prawa.

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. W badanym planie brak jest spójności pomiędzy zapisami uchwały a rysunkiem planu w zakresie ustalenia w § 9 ust. 1 pkt 4 lit. c uchwały nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i braku wyznaczenia na rysunku planu przedmiotowej linii dla terenu oznaczonego symbolem „12MN”.

Organ nadzoru wskazuje ponadto, iż zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 także, że w § 6 pkt 13 uchwały omyłkowo wyznaczono dopuszczalną odległość sytuowania stanowisk pracy od linii WN 120 kV, zamiast WN 110 kV. Ponadto w wspomnianym paragrafie dwukrotnie wyznaczono pkt 13.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji

Wojewoda Wielkopolski

(-) Piotr Florek