



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 czerwca 2013 r.

Poz. 3865

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.311.2013.15 **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 236/XXIV/12 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 28 września 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Półwiosek Stary - 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.

W myśl przepisów art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, ze zm.) przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym, zgodnie z art. 17 pkt 8 ustawy, wójt, sporządzając plan miejscowy, uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, że Burmistrz Miasta i Gminy Ślesin, przeznaczając grunty leśne klasy LsV i LsVI na tereny zabudowy rekreacyjnej z drzewostanem leśnym (oznaczone symbolem „ML1”), winien wystąpić o zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne do Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, czego – jak wynika z dokumentacji prac planistycznych oraz pisma Burmistrza z dnia 18 kwietnia 2013 r., znak BZB.6721.2.29.2009.2010.2011.2012.2013 – nie dopełnił.

Brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne skutkuje zatem istotnym naruszeniem trybu sporządzania planu miejscowego poprzez pominięcie wymienionych na wstępie czynności wynikających z art. 17 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a jednocześnie naruszeniem przepisów art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 cytowanej ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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. Dla części terenów, w tym terenów oznaczonych symbolami „RM”, „2ML” i „3ML”, pomimo dopuszczenia na ich terenie zabudowy kubaturowej (budynków) nie wyznaczono linii zabudowy, czym naruszono cytowane przepisy art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia.

W § 9 ust. 12 pkt 4 lit. a oraz § 9 ust. 13 pkt 3 lit. a uchwały, dla terenów zieleni nieurządzonej i terenu cmentarza, oznaczonych symbolami „ZE” i „ZC”, ustalono zakaz podziału. Należy podkreślić, że podziału nieruchomości dokonuje 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 (Dz. 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 uprawnienia 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.

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 „P/U”, pomijając w tej kwestii ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami „RM”, „ML1”, „U”, „US”, „UT”, „R”, „ZL”, „ZE”, „ZC”, „KD-L”, „KD-D”, „KDW”, „KDX” i „K”. 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”, „R”, „ZL”, „ZE”, „ZC”, „KD-L” i „KD-D” wynika z zachowania ich dotychczasowego przeznaczenia i braku wystąpienia wzrostu ich wartości w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Natomiast pominięcie ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami „ML1”, „U”, „UT”, „US”, „KDW” i „KDX” 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. Jednakowoż w tym przypadku nie podjęto żadnych ustaleń w tym zakresie.

Ponadto organ nadzoru stwierdza, że dla terenów oznaczonych symbolami „ML1”, „U”, „UT”, „US”, „KDW” i „KDX” nie ustalono stawki procentowej pomimo wystąpienia okoliczności obligujących do jej ustalenia, czym naruszono ww. przepisy.

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 naruszenie ww. przepisu w zakresie:

- naniesienia na rysunku planu innego oznaczenia graficznego dla terenów oznaczonych symbolem „UT” niż w objaśnieniach do tego rysunku;
- określenia w § 4 pkt 4 oraz w § 9 ust. 4 pkt 1 uchwały, przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem „ML1” jako tereny zabudowy rekreacyjnej z drzewostanem leśnym i zdefiniowania ich na rysunku planu w objaśnieniach do oznaczeń jako tereny zabudowy zagrodowej z drzewostanem leśnym;
- ustalenia w § 9 ust. 1 pkt 5 lit. c tiret trzeci uchwały, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem „11MN”, nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej „KDW” i nie wyznaczenia jej na rysunku planu;
- ustalenia w § 9 ust. 1 pkt 5 lit. c tiret pierwszy uchwały, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem „21MN” nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15,0 m od pasa drogi lokalnej „KD-L” i nie wyznaczenia jej na rysunku planu;
- ustalenia w § 9 ust. 3 pkt 3 lit. f tiret czwarty uchwały, dla terenu zabudowy rekreacyjnej z drzewostanem leśnym, oznaczonego symbolem „10ML” nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4,0 m od pasa dojazdu pieszo-jezdnego „KDX” i nie wyznaczenia jej na rysunku planu.

Organ nadzoru wskazuje ponadto, że na rysunku planu nie naniesiono oznaczenia na terenie leśnym położonym w sąsiedztwie terenów oznaczonych symbolami „8ML1” i „7ML”. Jednak barwne oznaczenie terenu można jednoznacznie połączyć z objaśnieniami do niniejszego rysunku, a co za tym idzie uchybienie to nie utrudnia interpretacji zapisów planu.

Dodatkowo organ nadzoru wskazuje, że 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.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Piotr Florek