



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 5 maja 2014 r.

Poz. 2878

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.203.2014.22 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013 r., poz. 594 ze zm.)

orzekam

nieważność Uchwały Nr XXXVIII/244/2014 Rady Gminy Malanów z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kotwasice w granicy drogi Kotwasice – Zygmuntówek – ze względu na istotne naruszenie prawa.

#### Uzasadnienie

Rada Gminy Malanów miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kotwasice w granicy drogi Kotwasice – Zygmuntówek uchwaliła na sesji w dniu 27 marca 2014 r. Uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Malanów” przyjętym uchwałą Nr XXXIX/257/2010 Rady Gminy Malanów z dnia 28 maja 2010 roku.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 4 kwietnia 2014 r.

**Dokonując oceny legalności przedłożonej do oceny uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje:**

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) *w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.* Ww. przepis został wprowadzony ustawą 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) i wszedł w życie z dniem 21 października 2010 r.

Ze względu na fakt, że przedmiotowy plan został wywołany uchwałą Gminy Malanównr XI/79/2011 z dnia 03 listopada 2011 r., zastosowanie dla niego mają przepisy wprowadzone cytowaną ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym...

Przepisem wykonawczym dla ww. przepisu ustawy jest § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), zgodnie z którym „ustalenia dotyczące parametrów

*i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenia 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”.*

Organ nadzoru stwierdza, że w omawianym planie, dla przeznaczonych pod zabudowę terenów oznaczonych symbolami „1MN” - „4MN” nie określono minimalnej intensywności zabudowy, wymaganej w myśl art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy wyjaśnić, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ww. ustawy, a więc m. in. parametrów zabudowy, nie jest wprawdzie bezwzględny, jednakże pozostaje uzależniony od warunków faktycznych panujących w terenie. Oznacza to, że plan miejscowy musi zawierać ustalenia, o których mowa we wskazanym przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Dopuszczenie w przedmiotowym planie zabudowy na wskazanych terenach rodzi więc obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy.

W § 13 ust. 3 pkt 10 uchwały, dla terenu oznaczonego symbolem „U” wprowadzono zakaz scalania i podziału nieruchomości.

Należy podkreślić, że scalenia i podziału nieruchomości dokonuje się w myśl i na zasadach określonych w art. 101 i dalszych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz.U. z 2005 r. Nr 86, poz. 736). Iła w sprawie planu została podjęta na podstawie upoważnienia ustawowego, jest aktem prawnym powszechnie obowiązującym na obszarze gminy i stąd też powinna odpowiadać wymogom, jakie stawiane są przepisom powszechnie obowiązującym. Nie może ona pozostawać w sprzeczności z aktami prawnymi wyższego rzędu. Przepisy gminne nie mogą także zawierać powtórzeń ustawowych, ani też ich modyfikować lub uzupełniać, gdyż jest to niezgodne z zasadami legislacji (por. wyrok NSA z dnia 20 sierpnia 1996 r., sygn. akt SA./Wr 2761/95).

Określone w przepisach art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kompetencje rady gminy nie przyznają jej uprawnień do tego, aby w formie uchwały wprowadzać zakazy scaleń i podziałów nieruchomości. Zgodnie z § 4 pkt 8 ww. rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego, *ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.* ac pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że ustalenia planu w tym zakresie powinny ograniczać się do określenia parametrów działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. Powołane wyżej uplanu dotyczące scaleń i podziału nieruchomości wykraczają więc poza określony w art. 15 ustawy zakres zagadnień jakie obejmować może plan miejscowy.

W planie zawarto ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pomijając w tej kwestii ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem „KDW”.

Należy wyjaśnić, że z brzmienia art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 (por. wyrok NSA z 05.12.12 r., sygn. akt II OSK 2274/12).

W przedmiotowym planie brak przesłanek do naliczenia renty planistycznej dla ww. terenu nie wynika ani z treści uchwały ani z prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. 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, czym naruszono art. 15 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy.

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 stwierdza naruszenie ww. przepisu w zakresie:

- 1) zawarcia w § 1 ust. 1 i § 2 ust. 4 uchwały informacji, iż rysunek planu został opracowany w skali 1:2000 przy jednoczesnym zamieszczeniu na przedmiotowym rysunku skali mapy w formie liczbowej 1:1000;
- 2) opisanego w objaśnieniach do rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, terenów oznaczonych symbolem „U” jako „tereny usług i usług oświaty z zapleczem sportowym”, przy jednoczesnym ustaleniu w § 3 ust. 1 pkt 2 uchwały, iż są to „tereny usług oświaty z zapleczem sportowym oraz remiza OSP” oraz w § 13 ust. 1 uchwały, że stanowią one „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej”.

Organ nadzoru wskazuje również, że w § 13 ust. 3 pkt 4 uchwały, na terenach oznaczonych symbolem „U” ustalono formę architektoniczną i kolorystykę budynków garażowych i gospodarczych nawiązującą do budynków mieszkaniowych i usługowych pomimo niedopuszczenia możliwości realizacji na tym terenie zabudowy mieszkaniowej.

**W świetle powyższego, należało orzec jak w sentencji.**

**Pouczenie:** Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Piotr Florek