



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 19 grudnia 2013 r.

Poz. 7340

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.505.2013.15 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 17 grudnia 2013 r.

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

orzekam

nieważność uchwały Rady Miejskiej Gminy Ślesin Nr 368/XXXVII/13 z dnia 30 października 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Szyszkińskie Holendry - *ze względu na istotne naruszenie prawa.*

Uzasadnienie

Uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ww. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647).

Uchwała Rady Miejskiej Gminy Ślesin została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 18 listopada 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 7 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Organ nadzoru stwierdził naruszenie ww. przepisu w związku z brakiem wyznaczenia na rysunkach planu miejscowego przebiegu granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 151 Konin – Koło - Turek.

W § 12 ust. 3 pkt 2 badanej uchwały wprowadzono nakaz podłączenia inwestycji do kanalizacji w ciągu 1 roku od jej uruchomienia. Stwierdzić należy, że zamieszczenie ww. zapisu stanowi przekroczenie zakresu zagadnień, które winien obejmować plan miejscowy. Wskazany zakres został określony w art. 15 ustawy, a jego przekroczenie stoi w sprzeczności z celem uchwalania planów, określonym w przepisach art. 4 ust. 1 i art. 14 ust. 1 ustawy. Zgodnie z tymi przepisami ustalenia planu winny ograniczać się do ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz

określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Ponadto należy nadmienić, że ww. kwestie regulują przepisy ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r., poz. 391, ze zm.), a nie plany miejscowe.

W przedmiotowym planie, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem „U(MN) nie ustalono stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. Należy wyjaśnić, że z brzmienia art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy, 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 i odzwierciedlenia jej 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. terenu nie wynika ani z przedłożonej dokumentacji planistycznej, w tym prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, ani z samej treści uchwały.

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:

- ustalenia w § 14 pkt 4 lit. c tiret trzecie uchwały, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami „26MN” i „27MN”, nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8, 14 i 17 m od granicy z pasem drogowym drogi zbiorczej („KD-Z”) i wyznaczenia jej na rysunku planu w odległości 10 m;
- ustalenia w § 14 pkt 4 lit. c tiret ósme uchwały, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem „26MN”, nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 12 i 8 m od terenów lasów zgodnie z rysunkiem i nie wyznaczenia jej na rysunku planu;
- ustalenia w § 18 pkt 2 lit. c uchwały, dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem „1P,U”, nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 2 m od granicy z pasem drogowym drogi wewnętrznej („KDW”) i wyznaczenia jej na rysunku planu w odległości 12 m;
- ustalenia w § 25 ust. 5 pkt 2 uchwały, szerokości dróg dojazdowych oznaczonych symbolem „KD-D” na co najmniej 10,0 m i wyznaczenia na rysunkach planu terenów dróg dojazdowych o szerokościach mniejszych niż 10 m.

Organ nadzoru zwraca również uwagę na fakt, iż pomimo wyznaczenia w § 4 uchwały oraz na rysunku stanowiącym nr 2 do uchwały, terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem „U(MN)”, objaśnieniach do rysunku nie zawarto tego oznaczenia.

Ponadto wątpliwości budzi wyznaczenie w § 16 pkt 7 lit. b uchwały, minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie U(MN), przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową przy uwzględnieniu ustaleń § 16 uchwały, z którego wynika przeznaczenie podstawowe pod tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Piotr Florek