



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 18 grudnia 2014 r.

Poz. 4477

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-V.4131.138.2014.JB WOJEWODY POMORSKIEGO

z dnia 12 grudnia 2014 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) w zw. z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.)

stwierdza się nieważność

§ 42., § 43 oraz § 53 uchwały 104/XIV/2014 Rady Gminy Trąbki Wielkie z dnia 4 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kłodawa.

Uzasadnienie

W dniu 4 listopada 2014 r. Rada Gminy Trąbki Wielkie podjęła uchwałę nr 104/XIV/2014 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kłodawa.

W podstawie prawnej uchwały wskazano m.in. art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) – zwana dalej jako „u.p.z.p.”.

Powyższa uchwała została doręczona Wojewodzie Pomorskiemu w dniu 12 listopada 2014 r.

W toku czynności nadzorczych, pismem z dnia 5 grudnia 2014 r. (znak sprawy NKV.4131.138.2014.JB), organ nadzoru wystąpił do Wójta Gminy Trąbki Wielkie o wyjaśnienie kwestii związanych z brakiem w poszczególnych kartach terenów zapisów dotyczących wysokości stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz brakiem zamieszczenia w planie obligatoryjnych wskaźników kształtowania zabudowy.

Po przeanalizowaniu otrzymanych wyjaśnień i przeprowadzeniu postępowania nadzorczego Wojewoda Pomorski stwierdził, że uchwała została podjęta z naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego, tj. art. 28 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 2 pkt 6 i 12 u.p.z.p.

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) – zwana dalej jako „ustawa”. Na mocy art. 4 ust. 2 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 29 czerwca 2004 r., a zatem zastosowanie znajdują przepisy dotychczasowe.

W treści art. 15 ust. 2 u.p.z.p. ustawodawca wyliczył enumeratywnie obligatoryjne elementy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymieniając w punkcie 12 omawianej regulacji stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.

W myśl zaś art. 36 ust. 4 u.p.z.p., jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Ponadto z dyspozycji § 4 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej „rozporządzeniem”, wynika, że ustalenia dotycząc stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p., powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0% do 30% i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów.

Mając na uwadze powyższe regulacje zauważyć należy, że w kartach terenów oznaczonych symbolami MW.1 oraz MW.2 brak jest wskazania wysokości stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Zdaniem organu nadzoru określenie stawek procentowych, o których mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. jest obligatoryjnym zapisem planu miejscowego, o czym świadczy zawarte w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. sformułowanie: „w planie miejscowym określa się obowiązkowo”. Pogląd ten znajduje potwierdzenie w ugruntowanym orzecznictwie sądownoadministracyjnym (vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 października 2007, sygn. akt II OSK 291/07, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 7 lipca 2009 r., sygn. akt II SA/Wr 86/09, z dnia 28 maja 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 651/07).

Ponadto, na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy, 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, 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.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy zauważyć należy, że w § 43 oraz § 53 (odpowiednio karty terenów o symbolach MW.2 oraz UK) brak jest określenia kształtu i geometrii dachu, jak również nie ma zapisów dotyczących dopuszczalnej wysokości budynków. Podkreślić w tym miejscu należy, że karta terenu oznaczona symbolem MW.2 określa teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na którym dopuszcza się „rozbiórkę, budowę, rozbudowę, nadbudowę, remonty zabudowy gospodarczej, garaży, adaptację budynków i pomieszczeń dla działalności usługowej i gospodarczej” (§ 43 ust. 6 uchwały). Natomiast obszar oznaczony symbolem UK ustalony został jako teren zabudowy usług kultu religijnego, na którym dopuszcza się „rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remonty istniejących budynków, budowę nowych budynków i obiektów” (§ 53 ust. 3 uchwały). W przypadku więc możliwości nie tylko budowy nowych budynków, ale również modernizacji i nadbudowy tych istniejących, odstępienie od ustalenia parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy i § 4 pkt 6 rozporządzenia nie znajduje uzasadnienia i stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

Wobec powyższego Wojewoda Pomorski stwierdził nieważność § 42, § 43 oraz § 53 uchwały 104/XIV/2014 Rady Gminy Trąbki Wielkie.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego.

Wojewoda Pomorski

Ryszard Stachurski