



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 12 stycznia 2024 r.

Poz. 320

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.372.2023 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 4 stycznia 2024 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r., poz. 40 z późn. zm.)

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Nr LXVIII/682/2023 Rady Miejskiej w Mielcu z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Cyranka Południe.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Mielcu dokonała uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Cyranka Południe w Mielcu.

W podstawie prawnej uchwały powołano przepis art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm.) oraz zapis o stwierdzeniu zgodności planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Mielca przyjęty uchwałą Nr XXI/186/2000 Rady Miejskiej w Mielcu z dnia 28 września 2000r.

Na wstępie należy zaznaczyć, że w procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rada gminy musi kierować się zasadami sporządzania planu miejscowego, określonymi w cyt. wyżej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Naruszenie zaś zasad i trybu sporządzania planu skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały rady w całości bądź w części, zgodnie z brzmieniem art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ nadzoru badając powyższą uchwałę pod kątem jej zgodności z prawem stwierdził, że § 14 uchwały, w którym rada ustaliła stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%, narusza w sposób istotny art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. I tak zgodnie z brzmieniem art. 36 ust. 4 ustawy, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt (burmistrz lub prezydent) pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, zaś jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Należy przyjąć, że powyższy przepis co do zasady wyklucza możliwość zastosowania w planie miejscowym stawki zerowej, ponieważ nakłada obowiązek pobrania jednorazowej opłaty planistycznej określonej w planie (w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości) od właściciela lub użytkownika wieczystego zbywającego nieruchomość, której wartość wzrosła wskutek uchwalenia planu miejscowego.

W ocenie organu nadzoru niedopuszczalne jest zatem określenie w planie stawki 0%, albowiem uniemożliwiłoby to pobranie obowiązkowej opłaty. Stosownie do brzmienia art. 15 ust.2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie uchwalanym przez radę określa się

obowiązkowo stawki procentowe, bo na ich podstawie ustala się później opłatę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Skoro ustawodawca przesądza o istnieniu obowiązku wniesienia opłaty w okolicznościach wymienionych w omawianym przepisie, to zakres swobody w orzekaniu o jej wysokości przez właściwy organ doznaje ograniczenia nie tylko co do możliwości przekroczenia określonej w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym górnej jego wysokości (30 procent), ale także wyklucza możliwość zastosowania stawki zerowej. W konsekwencji określenie stawki opłaty w wysokości 0% czyniłoby bezprzedmiotowym zapis ustawy mówiący o obowiązku decyzyjnego ustalenia opłaty planistycznej w razie powstania sytuacji opisanej w art. 36 ust. 4.

Określenie stawki procentowej opłaty planistycznej w wysokości 0% stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego. W tym zakresie już wielokrotnie wypowiedziały się sądy administracyjne m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 17 listopada 2010 r. sygn. II SA/Wr 420/10, gdzie sąd zważył, że skoro określenie stawki procentowej stanowi podstawę do ustalenia następnie opłaty planistycznej, to stanowi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego element obligatoryjny planu, zatem określenie stawki procentowej opłaty planistycznej w wysokości 0% musi skutkować stwierdzeniem nieważności planu w całości.

Ponadto należy zauważyć, że plan w uchwalonej formie nie stanowił przedmiotu wyłożenia do publicznego wglądu w zakresie ustalenia minimalnej intensywności zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem US1, co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu, o których mowa w art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dodatkowo zauważa się brak załącznika nr 4 do w/w uchwały stanowiącego dane przestrzenne, co stanowi naruszenie art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku oceny przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził również inne nieprawidłowości, które jednakże nie mają charakteru istotnego naruszenia prawa, ale w kontekście naruszeń wskazanych wyżej, mają istotne znaczenie dla oceny tej uchwały na podstawie art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :

- 1) wskazanie w § 4 ust. 1 uchwały oraz na rysunku planu *odległości elementów zagospodarowania podane w metrach, ciągów zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym, strefy zakazu realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz ścieżek rowerowych* jako obowiązujące ustalenia planu, stanowi wykroczenie poza art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977 z późn. zm.). Art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi zamknięty katalog elementów planu miejscowego, które określa się obowiązkowo (art. 15 ust. 2) lub w zależności od potrzeb (art. 15 ust. 3). Natomiast, jakiegokolwiek inne ustalenia planu nieokreślone w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy traktować jako ustalenia informacyjne;
- 2) brak wskazania jednostki odnoszącej się do ustalenia nachylenia połąci dachowych zawartych w § 7 pkt 1 lit. a uchwały;
- 3) w zakresie załącznika nr 1 stanowiącego rysunek planu:
 - a) oznaczenie terenu usług sportu i rekreacji (US1), które nie spełnia wymogów załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587);
 - b) nieczytelne oznaczenie terenu drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr 934/4 i może budzić trudności interpretacyjne na etapie realizacji planu;
 - c) sposób wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem MN12 wykraczający poza granicę uchwały. Zgodnie z definicją podaną w § 5 pkt 3 ww. uchwale: nieprzekraczalna linia zabudowy to wyznaczona na rysunku planu linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków; linia ta nie dotyczy takich części budynków jak: okapy, nadwieszona dachu, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, zadaszenia wejść, o ile nie wykraczają na odległość 1,5 m poza tę linię. Grot strzałki nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na działce nr 945 wychodzi poza granicę planu;

d) niespójność między wskazaną linią zabudowy dla terenu MN12 z etapu II wyłożenia a wskazaną na załączniku nr 1 do ww. uchwały, w zakresie działki nr 942/2;

4) zapisy planu zawarte w § 20 pkt 2 lit. b i c uchwały są niewłaściwe, albowiem nie spełniają wymogów określonych w § 4 cyt. wyżej rozporządzenia, ponieważ nie zawierają nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Ponadto w przedłożonej dokumentacji prac planistycznych zauważa się, iż:

- 1) brak jest uzasadnienia do w/w uchwały, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) brak jest opracowania ekofizjograficznego sporządzanego na podstawie art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 poz. 1260), na cele niniejszego projektu planu miejscowego.

Mając powyższe na uwadze należy uznać, że uchwała Nr LXVIII/682/2023 Rady Miejskiej w Mielcu z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Cyranka Południe narusza istotnie zasady i tryb sporządzania planu, dlatego też stosownie do art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należało stwierdzić jej nieważność.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul Kraszewskiego 4 A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dnia od daty jego otrzymania.

z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Małgorzata Wąsacz
Zastępca Dyrektora Wydziału Prawnego i Nadzoru