



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 22 stycznia 2024 r.

Poz. 504

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.14.2024 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 17 stycznia 2024 r.

Działając na podstawie art.85, art.86 i art.91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023r. poz.40 z późn.zm.), art.15 ust.2 pkt 12 w związku z art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz.977 z późn.zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXIII/367/2023 Rady Gminy w Cisnej z dnia 28 listopada 2023r. w sprawie uchwalenia Zmiany Nr 1/2022 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Cisna 1/2004” w gminie Cisna.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 28 listopada 2023r. Rada Gminy w Cisnej podjęła uchwałę Nr LXIII/367/2023 w sprawie Zmiany Nr 1/2022 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Cisna 1/2004” w gminie Cisna.

W wyniku dokonanej oceny legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że uchwała narusza w stopniu istotnym przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz.977 z późn.zm.), i tak:

I. W uchwale nie ustalono stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu dla terenów ustalonych niniejszą zmianą planu. Wprawdzie w uchwale Nr XLIII/267/2006 Rady Gminy w Cisnej z dnia 17 sierpnia 2006 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „CISNA 1/2004” w gminie Cisna w rozdziale III ustalono jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 % - dla pozostałych terenów. Niemniej jednak, w świetle art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Brzmienie art. 36 ust. 4 ustawy co do zasady wyklucza możliwość zastosowania w planie miejscowym stawki zerowej. Skoro bowiem art. 36 ust. 4 ustawy 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 w skutek uchwalenia planu miejscowego, to niedopuszczalne jest określenie w planie stawki zerowej, albowiem uniemożliwiałoby to pobranie tej obowiązkowej opłaty (np. wyrok WSA z dnia 6 lutego 2020 r. sygn. akt II SA/Po 836/19, wyrok NSA z dnia 9 lutego 2018 r. sygn. akt II OSK 1469/17).

Należy również zauważyć, że zgodnie z przedłożonymi w dokumentacji planistycznej wypisami oraz wrysem z ewidencji gruntów, działki które w większości pokrywają tereny 4U, 5U i 1KR, należą do spółki ALTA-SIEĆ HANDLOWA” Sp. z o.o., a nie do Gminy Cisna.

Brak ustalenia ww. stawki procentowej stanowi naruszenie przepisu art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ nadzoru wskazuje, iż występuje niespójność pomiędzy uchwałą a załącznikiem nr 1 stanowiącym *rysunek zmiany planu*; w § 3 ust. 8 uchwały wprowadzono do § 6 ust. 6 pkt 2 lit.h ww. uchwały Nr XLIII/267/2006 Rady Gminy w Cisnej z dnia 17 sierpnia 2006 r., po symbolu KDW4, symbol 1KR. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały, wynosi 3m. Niezgodność ta skutkuje naruszeniem § 8 ust.2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz.2404). Przepis ten stanowi, iż część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego.

Dokonana analiza powyższych zapisów uchwały pozwala stwierdzić, że w tym zakresie przedmiotowa uchwała narusza w sposób istotny zasady sporządzania planu.

II. Ponadto zauważa się następujące nieścisłości i braki w treści uchwały, które należy zakwalifikować do nieistotnych naruszeń prawa:

- 1) występuje niespójność pomiędzy uchwałą a załącznikiem nr 1 stanowiącym *rysunek zmiany planu* w § 3 ust. 7 uchwały wprowadzono do § 5 ust. 7 ww. uchwały Nr XLIII/267/2006 Rady Gminy w Cisnej z dnia 17 sierpnia 2006 r. po symbolu KK, symbol **KK.1**, natomiast w części graficznej planu wskazano teren 1.KKK;
- 2) dla wprowadzonych terenów, oznaczonych symbolami 4U i 5U, przeznaczenie podstawowe, zawarte w dodanym do zmienianej uchwały § 4 ust. 13a, nie zostało ustalone zgodnie z wartościami określonymi w tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404 z późn. zm.). Ponadto, nie ustalono przeznaczeń wykluczonych, zatem ustalone w planie przeznaczenie, w związku z wartościami określonymi w tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do ww. rozporządzenia, dopuszcza m.in. teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług gastronomii, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji;
- 3) nazewnictwo zawarte w uchwale oraz w części graficznej planu w zakresie załącznika nr 1 do uchwały nie zostało określone stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ww. rozporządzenia;

W przedłożonej dokumentacji prac planistycznych zauważa się, iż:

- 1) ogłoszenie prasowe, obwieszczenie oraz informacja w Biuletynie Informacji Publicznej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu, nie zawierają wszystkich wymaganych elementów, o których mowa w § 11 ust. 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (brak jest informacji o udostępnieniu projektu zmiany planu w BIP oraz adresu strony podmiotowej BIP, na której udostępniony jest projekt zmiany planu);
- 2) stosownie do § 11 ust. 1 pkt 9 ww. rozporządzenia, brak jest informacji o braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Przedmiotowa uchwała w pkt I narusza w sposób istotny zasady sporządzania planu, co zgodnie z treścią przepisu art. 28 ustawy o planowaniu przestrzennym prowadzi do stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

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

z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Mariusz Jabłoński
Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru