



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 29 marca 2024 r.

Poz. 1758

Podpisany przez:

Tomasz Władysław Cyran

Data: 29.03.2024 11:05:50



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.128.2024 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 27 marca 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 LXVII/386/2024 Rady Gminy w Cisnej z dnia 21 lutego 2024r. w sprawie uchwalenia Zmiany Nr 1/2023 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Cisna 1/2004” w gminie Cisna.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 21 lutego 2024r. Rada Gminy w Cisnej podjęła uchwałę Nr LXVII/386/2024 w sprawie uchwalenia Zmiany Nr 1/2023 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.). Organ nadzoru wskazuje, iż:

- I. Brak jest w dokumentacji prac planistycznych potwierdzenia ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z załącznikami w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Gminy Cisna oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie, projektu planu w wersji uchwalonej, co stanowi naruszenie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.).

Należy zauważyć, iż projekt planu zamieszczony na stronie BIP Urzędu Gminy jako załącznik do obwieszczenia Wójta Gminy Cisna z dnia 9 sierpnia 2023 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Zmiany Nr 1/2023 planu miejscowego nie jest tożsamy z planem uchwalonym uchwałą Nr LXIV/372/2023 Rady Gminy w Cisnej z dnia 13 grudnia 2023r. w sprawie uchwalenia Zmiany Nr 1/2023 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Cisna 1/2004”, w gminie Cisna. Pomimo wskazań zawartych w rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Podkarpackiego z dnia 22 stycznia 2024 r. do ww. uchwały w związku z naruszeniem trybu i zasad sporządzania zmiany mpzp, Wójt Gminy nie ponowił procedury uchwalania zmiany planu w celu usunięcia istotnych naruszeń prawa.

W dokumentacji prac planistycznych, po wydaniu ww. rozstrzygnięcia nadzorczego dodano:

- a) pismo do Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej w Cisnej z dnia 22.01.2024 r. z prośbą o ponowne wyrażenie opinii do projektu planu;
- b) protokół Nr 1/2024 z posiedzenia Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej Gminy Cisna z dnia 24.01.2024 r.;

- c) wykaz uzgodnień i opinii do projektu zmiany Nr 1/2023 mpzp „Cisna 1/2004”, w którym wskazano, iż GKA-U zaleciła dokonanie zmian formy projektu i powtórzenie wyłożenia (planu) do publicznego wglądu.

Należy zauważyć, iż przedłożony w dokumentacji planistycznej projekt planu „Egz. do wyłożenia” nie jest tożsamy z uchwalonym planem w zakresie:

- przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 4U i 5U, ponieważ w § 2 ust. 1 pkt 1 uchwalonego planu ustalono *teren zabudowy usługowej, w tym handlu oznaczony symbolem 4U oraz 5U*, natomiast w projekcie uchwały „Egz. do wyłożenia” ustalono *teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem handlu oznaczony symbolem 4U i 5U*;
- ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ w projekcie planu „Egz. do wyłożenia” wprowadzono zmianę treści § 3 ust. 7 pkt 4 uchwały Nr XLIII/267/2006 Rady Gminy w Cisnej z dnia 17 sierpnia 2006 r., natomiast w uchwale uchwalającej brak jest ww. ustalenia. W uchwale uchwalającej wprowadzono dwukrotnie tożsame ustalenie, w § 3 ust. 1 pkt 5 i 6;
- wykluczenia *usług handlu wielkopowierzchniowego* w terenie zabudowy usługowej wprowadzonych do § 4 ust. 13a.1 zmienianej uchwały;
- dopuszczenia lokalizacji *usług rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, nauki, edukacji, sportu i rekreacji* wprowadzonych do § 4 ust. 13a.1 pkt 1 lit. a zmienianej uchwały;
- ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy, ponieważ w projekcie uchwały „Egz. do wyłożenia” ustalono *wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy*, natomiast w § 4 ust. 13a.2 pkt 3 zmienianej uchwały ustalono *wskaźnik intensywności zabudowy*;
- ustalenia max. udziału powierzchni zabudowy w projekcie uchwały „Egz. do wyłożenia” oraz braku takiego ustalenia w uchwale uchwalającej;
- ustalenia maksymalnej szerokości pasa jezdni komunikacji drogowej wewnętrznej w projekcie uchwały „Egz. do wyłożenia” oraz braku takiego ustalenia w uchwale uchwalającej;
- ustalenia stawki procentowej dla terenów oznaczonych symbolami 1KR i 1KKK, ponieważ w projekcie planu „Egz. do wyłożenia” brak jest ustalenia stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu dla terenów oznaczonych symbolami 1KR oraz 1KKK. 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 uniemożliwiłoby 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).

Powyższe zapisy uchwały w sposób istotny naruszają art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

II. Występuje niespójność pomiędzy częścią tekstową uchwały a załącznikiem nr 1, stanowiącym część graficzną planu, w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 4U, ponieważ w dodanym niniejszą uchwałą § 4 ust. 13a.2 pkt 1 lit. a wskazano, iż należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu o symbolu 4U od strony terenu drogi wojewódzkiej, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej teren 4U, co nie jest tożsame z nieprzekraczalną linią zabudowy terenu 4U wskazaną w części graficznej, co może stanowić trudności interpretacyjne na etapie stosowania planu;

Przepis art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Powyższe wynika również z ustaleń § 2 pkt 4 i § 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). Zgodnie z art. 20 ust. 1 zd. 2 ww. ustawy część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią jedynie załączniki do uchwały. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. Powyższa kwestia znalazła swoje odzwierciedlenie m.in. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 15 lutego 2022 r., sygn. akt II SA/Wr 561/21, zgodnie z którym część graficzna planu jest „uszczergółowieniem” części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie.

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

- 1) dla wprowadzonych terenów, oznaczonych symbolami 4U i 5U, przeznaczenie podstawowe, zawarte w dodanym do zmienianej uchwały § 4 ust. 13a.1, 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. Ponadto, wprowadzone zapisy „za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego” czy „w tym usług rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, nauki, edukacji, sportu i rekreacji” nie stanowią ustalenia przeznaczeń uzupełniających czy wykluczanych zgodnie z ww. załącznikiem nr 1. Dodatkowo, należy zauważyć, iż w dodanym niniejszą uchwałą § 4 ust. 13a.1 pkt 1 lit. a dopuszczono lokalizację zabudowy usługowej o charakterze nieprodukcyjnym, a następnie uszczegóławiając wskazano m.in. usługi rzemieślnicze i gastronomii.

Powyższe ustalenia mogą stanowić trudności interpretacyjne na etapie stosowania planu;

- 2) nazewnictwo zawarte w uchwale oraz w części graficznej planu w zakresie załącznika nr 1 (rysunek) do uchwały nie zostało określone stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ww. rozporządzenia;
- 3) w przedłożonej dokumentacji prac planistycznych zauważa się, iż 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).

W ocenie organu nadzoru przedmiotowa uchwała w zakresie uwag zawartych w pkt I tiret trzecie, czwarte, piąte, szóste, siódme i ósme narusza istotnie tryb i zasady sporządzania zmiany planu, w zakresie uwagi zawartej w pkt II narusza istotnie zasady sporządzania zmiany planu, co zgodnie z treścią przepisu art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prowadzi do stwierdzenia nieważności uchwały.

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