



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia czwartek, 18 maja 2023 r.

Poz. 2814

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.109.2023 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 17 maja 2023 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 późn. zm.) oraz art. 15 ust. 2 pkt 8 i 12, art. 20, art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) - dalej u.p.z.p.

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

- § 2 pkt 6 zapisu „2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu 5 MN:

1) minimalna wielkość działki nie mniejsza niż 0,034 ha,

2) ustalone minimalne powierzchnie działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych oraz przy dokonywaniu podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych.”

- § 2 pkt 13 uchwały Nr 534/LII/2023 Rady Miejskiej w Narolu z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla jednorodzinnego „Słoneczne” w Narolu.

Uzasadnienie

W dniu 5 kwietnia 2023 r. Rada Miejska w Narolu podjęła uchwałę Nr 534/LII/2023 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla jednorodzinnego „Słoneczne” w Narolu.

Weryfikacji zgodności z prawem uchwały rady gminy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla jednorodzinnego „Słoneczne” w Narolu, należy dokonać z uwzględnieniem rozwiązań przyjętych w art. 28 ust. 1 u.p.z.p., który jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym. Zawartość planu miejscowego określają art. 15 ust. 1 i art. 17 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 u.p.z.p., przedmiot określa art. 15 ust. 2 i 3, natomiast standardy dokumentacji planistycznej (materiały planistyczne, skalę opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardy oraz sposób dokumentowania prac planistycznych) określa ustawa oraz wydane na podstawie delegacji ustawowej zawartej w ust. 2 tego artykułu rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Uchwała została podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 u.p.z.p., zgodnie z którym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W toku postępowania nadzorczego ustalono, że w kwestionowanej uchwale nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym, zgodnie z wymogami wynikającymi z § 4 pkt 9 rozporządzenia w przedmiocie zapisów zawartych w § 2 pkt 6 „2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu 5 MN.” Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

objętych planem. Z kolei z § 4 pkt 9 rozporządzenia wynika, że przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego wymaga się określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zawierających określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. Z uwagi na treść § 4 pkt 9 rozporządzenia nie sposób uznać za wyczerpującą realizację dyspozycji wynikającej z art. 15 pkt 8 ustawy wprowadzenie zapisów na terenie 5 MN przez określenie jedynie minimalnej powierzchni działki, która może ulec podziałowi przy całkowitym braku określenia minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla tego obszaru.

W § 2 pkt 13 uchwały przyjęto zapis po § 7 dodaje się § 7a w brzmieniu „Ustala się stawkę jednorazową opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5 w związku z uchwaleniem zmiany planu, w wysokości 20 %, a dla terenów 1KDD, 1US, 1KDW, 2KDW w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 1%.” Wskazuję się w tym miejscu, że w § 7 obowiązującego planu przyjętego uchwałą Nr 187/XX/2001 Rady Miejskiej w Narolu z dnia 22 lutego 2001 r. istnieje już zapis o treści „Ustala się w wysokości 5 % stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.”

Tym samym, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały zmieniającej i dodaniu zapisów zawartych w § 7a uchwały, doszło do powstania ewidentnej, sprzeczności pomiędzy zapisami obowiązującymi a nowo przyjętymi w zakresie stawki procentowej, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, z uwagi na wystąpienie dwóch różnych stawek dla tego samego terenu, którego dotyczy uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzenie w akcie prawa miejscowego przepisu nieostrego lub wewnętrznie sprzecznego, stanowi istotne uchybienie zasadom stanowienia prawa, które przemawia za jego wyeliminowaniem z obrotu prawnego. Według § 6 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), przepisy redaguje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy. W ocenie organu nadzoru, nie spełnia ww. kryteriów aktu prawa miejscowego, cechujący się sprzecznością zapisów w zakresie określenia dwóch różnych stawek procentowych dla tego samego terenu, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Tekst normatywny powinien być sformułowany w sposób maksymalnie precyzyjny i spójny, nie pozwalający na dowolność interpretacji i umożliwiający jego zastosowanie w konkretnej sprawie. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego formułuje normy powszechnie obowiązujące, których adresatami są zarówno organy administracyjne, jak i inne podmioty, m.in. osoby fizyczne, osoby prawne. Nie może pozostać w porządku prawnym przepis, który zawiera wskazane sprzeczności i daje możliwość do stosowania dwóch różnych stawek opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości przez dokonywanie dowolnej i swobodnej ich interpretacji. Z tak przyjętych zapisów uchwał nie można w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości ustalić jaka obowiązuje stawka procentowa opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 na obszarze objętym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego.

W tym miejscu należy również zauważyć, że formułując ustalenia w ramach uchwały w przedmiocie planu miejscowego należy mieć na względzie fakt, że zasady prawidłowej legislacji, znajdujące podstawę w konstytucyjnej zasadzie państwa prawnego.

Dodatkowo zwraca się uwagę, że w dokumentacji prac planistycznych brak jest dowodu potwierdzającego datę umieszczenia obwieszczenia w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu, o którym mowa w § 12 pkt 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym brak w tym przypadku dowodu potwierdzającego zachowanie terminu, o którym mowa w art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto 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 r., poz. 2556), na cele niniejszego projektu zmiany planu, co nie pozwala na potwierdzenie wykonania przez Burmistrza czynności obowiązkowych przed przystąpieniem do prac nad dokumentem planu, wymaganych przepisem tej ustawy.

Mając na uwadze powyższe stwierdzono nieważność uchwały Nr 534/LII/2023 Rady Miejskiej w Narolu z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla jednorodzinnego „Słoneczne” w Narolu w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, ul. Kraszewskiego 4A, w terminie 30 dni od jego otrzymania.

z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Małgorzata Wąsacz
Zastępca Dyrektora Wydziału Prawnego i Nadzoru