



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.238.2024

Łódź, 29 marca 2024 r.

Rada Gminy

Nieborów

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXXIV/458/24 Rady Gminy Nieborów z dnia 19 lutego 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębach ewidencyjnych Bełchów i Dzierzgów, w części dotyczącej terenu o symbolu 4.7P, w zakresie treści uchwały, jak i załącznika graficznego.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 19 lutego 2024 r. Rada Gminy Nieborów podjęła przedmiotową uchwałę, a o prowadzonym postępowaniu organ gminy został powiadomiony zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z 14 marca 2024 r., znak: PNIK-I.4131.238.2024.

W odpowiedzi na ww. zawiadomienie, Wójt Gminy Nieborów złożył wyjaśnienia, które zostały uwzględnione tylko częściowo. W pozostałej części organ nadzoru uznał, że naruszenie prawa ma charakter istotny i wymaga stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały w zakresie wskazanych poniżej naruszeń prawa.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w skrócie upzp, podstawą do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub części jest istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie. Pojęcie „zasad sporządzania planu miejscowego” należy wiązać z samym opracowaniem aktu planistycznego, a więc z merytoryczną zawartością tego aktu (część tekstowa, graficzna, załączniki). Z kolei „tryb uchwalania planu” określony w art. 17 ww. ustawy, odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów oraz organów i instytucji opiniująco - uzgadniających, w procesie planowania przestrzennego. Do kategorii „istotnych naruszeń prawa” należy zaliczyć naruszenia znaczące, wpływające na treść uchwały, dotyczące meritum sprawy. Chodzi tu zatem o takie naruszenia prawa, które prowadzą do skutków nieakceptowalnych w demokratycznym państwie prawa. Jednocześnie należy podkreślić, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na ustalenia aktu planistycznego. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że istotne naruszenia prawa to uchybienia prowadzące do skutków, które nie mogą być tolerowane w demokratycznym państwie prawnym. Do takich zalicza się między innymi naruszenie przepisów prawa ustrojowego oraz prawa materialnego, a także przepisów regulujących procedury podejmowania uchwał, powodujące pozostawanie uchwały w sprzeczności z określonym przepisem prawnym.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie jej uchwalenia i w przypadku naruszenia prawa, do podjęcia czynności stosownych do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Z ustaleń dokonanych przez organ nadzoru wynika, że przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 upzp, w planie miejscowym należy obowiązkowo określić stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 upzp. Pominięcie przez radę gminy ustalenia wysokości stawki procentowej, która stanowić miałaby podstawę ustalenia opłaty planistycznej, jest naruszeniem wskazanego wyżej przepisu prawa. Można ewentualnie dopuścić brak orzekania w przedmiocie stawki opłaty planistycznej w sytuacji, w której z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością można stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu nie spowoduje zmiany wartości

nieruchomości objętych planem. Do takich przypadków należy zaliczyć sytuację, w której np. gmina jest właścicielem całego gruntu objętego uchwalonym planem. Natomiast w przypadku braku zmiany dotychczasowego przeznaczenia i wykorzystania terenu, musi istnieć pewność, że faktycznie uchwalenie planu nie spowoduje wzrostu wartości nieruchomości. Przy czym należy mieć tu na względzie zarówno faktyczny dotychczasowy sposób zagospodarowania nieruchomości, jak i ten określony w poprzednim planie miejscowym, o ile taki obowiązywał. Ponadto nawet dopuszczenie możliwości lokalizacji budowli i obiektów małej architektury może mieć wpływ na wartość nieruchomości.

W analizowanej sprawie, organ nadzoru stwierdził że w treści § 3 ust. 5 uchwały ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości w wysokości 30% m.in. dla fragmentu działki ewidencyjnej położonej w terenie o symbolu 4.7P. Należy zauważyć, że na terenie tym zgodnie z analizą porównawczą obszaru objętego planem z obowiązującym miejscowym planem - uchwała Nr X/37/2015 Rady Gminy Nieborów z dnia 24 czerwca 2015 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Bełchów i Dzierzgów - zmianie przeznaczenia uległy działki o numerach ewidencyjnych 41/3 oraz 42/1 (z terenów leśnych na tereny produkcyjne), a nie jak wskazuje plan jedynie fragment jednej działki. Z uwagi na istotną zmianę przeznaczenia tych obszarów, która jednoznacznie wiąże się ze wzrostem wartości nieruchomości, ustalenie stosownych stawek jest obowiązkowe. Wójt Gminy Nieborów w złożonych wyjaśnieniach stwierdził, że omyłkowo nie uwzględniono działek o numerach ewidencyjnych 41/3 oraz 42/1 w treści § 3 ust. 5 uchwały, tym samym nie ustalono obligatoryjnego elementu planu miejscowego.

Dodatkowo zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2 ww. ustawy, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z treści art. 7 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy wynika, że „pozostałe grunty leśne” wymagają zgody marszałka województwa po uzyskanej opinii izby rolniczej. W analizowanej sprawie, do dokumentacji planistycznej potwierdzającej przebieg procedury sporządzania planu miejscowego, załączono zgodę na odlesienie Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 3 listopada 2023 r. (znak: RRI.7151.10.26.2023) w przypadku działek o numerach ewidencyjnych: 43/3, 45/6, 47/1, 131/1 i 131/2. W wyniku kontroli legalności przedmiotowego planu, organ nadzoru uznał że brak jest wymaganej zgody dla działki o numerze ewidencyjnych 41/3, zlokalizowanej w terenie o symbolu 4.7P.

Faktem jest, że Wójt Gminy Nieborów, jak potwierdza w swoich wyjaśnieniach, złożył odpowiedni wniosek do Marszałka Województwa Łódzkiego o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych własności prywatnej na cele nieleśne m.in. w zakresie ww. działki nr 41/3, jednakże decyzja Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 3 listopada 2023 r. (sygnatura: RRI.7151.10.26.2023) nie uwzględniła powyższej nieruchomości, na której występują użytki leśne i która w przedmiotowym planie miejscowym została przeznaczona pod tereny produkcyjne. Wójt Gminy Nieborów wyjaśnia, że brak ujęcia w ww. decyzji powyższej nieruchomości, „wynika z oczywistej omyłki pisarskiej” organu poprzez uwzględnienie innej działki o nr 43/3. W ocenie organu nadzoru Wójt Gminy Nieborów, zważywszy na wystąpienie ewentualnego błędu w decyzji, jeszcze w trakcie procedury sporządzania planu miejscowego, powinien wystąpić do Marszałka Województwa Łódzkiego o sprostowanie oczywistej omyłki pisarskiej, celem uniknięcia zarzutu braku zgody na odlesienie dla wymaganego terenu. Nie uczyniono tego, tym samym nie uzyskano stosownej zgody na odlesienie w przypadku działki która ma zmienić swoje przeznaczenie, co w sposób istotny narusza art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (np.: wyrok NSA z 24 lutego 2022 r., sygn. akt II OSK 548/19).

Z tych też względów, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego w części, stało się konieczne i należało orzec, jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Dorota Ryl

Do wiadomości:
Wójt Gminy Nieborów