

BR-0711.24.2021



Poznań, dnia 1 października 2021 r.

**WOJEWODA WIELKOPOLSKI**

IR-III.4131.1.2021.7

4.10.2021-  
Wzrosty

### **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372)

#### **orzekam**

nieważność w całości uchwały Rady Gminy Czerwonak Nr 407/XXXVII/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra - północ - część A” - zwanej dalej „uchwałą” - ze względu na istotne naruszenie prawa.

#### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 26 sierpnia 2021 r. Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę Nr 407/XXXVII/2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębogóra - północ - część A”, zwaną dalej „uchwałą”.

Jako podstawę prawną uchwały powołano art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372).

Uchwałę doręczono Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 1 września 2021 r.

**Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru w odniesieniu do zasad i trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdził, co następuje.**

1. Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.) - zwanej dalej „ustawą”, wójt w toku procedury planistycznej sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza skutków finansowych w myśl § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1587) powinna zawierać w szczególności

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-17-08, fax. 61-854-15-39

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: ir@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Należy stwierdzić, że stanowiąca element dokumentacji planistycznej prognoza finansowa nie spełnia powyższych wymogów, a w szczególności nie zawiera wniosków i zaleceń dotyczących przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikających z uwzględnienia ich skutków finansowych.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę że w § 16 uchwały ustalono stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%. Zatem w związku z uchwaleniem stawki służącej naliczaniu opłat planistycznych w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego należało ocenić wpływy do budżetu gminy z niej wynikające. Stwierdzono, że w uchwale nie wprowadzono zmian kierunków przeznaczenia terenu w stosunku do stanu obecnego zagospodarowania, tzn. wyznaczono teren lasu (ZL), teren rolniczy (R), teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KD-D) i teren drogi wewnętrznej (KDW).

W związku z powyższym, w przypadku stwierdzenia, że ustalenia planu nie wpływają na wartość nieruchomości nim objętych, organ planistyczny nie był uprawniony do ustalania wysokości stawki opłaty planistycznej.

Zaznaczyć należy, że w zakresie określenia w prognozie wpływów z podatków od nieruchomości (pkt 5.1.1.) zapisano, że: „Ze względu na specyfikę planu miejscowego, którego przedmiotem nie jest zmiana przeznaczenia terenów, w tym w szczególności gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne, odstąpiono od prognozowania wpływów podatkowych z tytułu zagospodarowania nieruchomości”.

Z kolei w zakresie określenia dochodów z opłat planistycznych (pkt 5.1.2.) zawarto informację, że „Na etapie niniejszej prognozy nie ma możliwości oszacowania wpływu do budżetu gminy z tytułu opłat planistycznych. Należy podkreślić, iż określenie różnicy w wartości nieruchomości przed i po uchwaleniu planu miejscowego wymaga udziału rzeczoznawcy majątkowego, którego uprawnienia są prawnie chronione”.

Odnosnie powyższego należy stwierdzić, że organ planistyczny ustalając w planie stawkę służącą naliczaniu opłaty planistycznej i to w maksymalnej dopuszczanej wysokości 30%, powinien choćby w przybliżeniu oszacować w prognozie skutków finansowych wpływy z jej tytułu.

Ponadto w punkcie prognozy dotyczącym inwestycji z zakresu komunikacji (pkt 5.2.2.) wskazano, że: „Projekt planu miejscowego nie ustala przeznaczenia terenów pod projektowane drogi publiczne, których realizacja stanowiłaby zadanie samorządu. Nie przewiduje się zatem wydatków z budżetu gminy z tytułu realizacji infrastruktury komunikacyjnej”. Biorąc pod uwagę, że w planie ustalono przeznaczenie pod teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KD-D), którą zarządzanie, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2021 r.



poz.1376, ze zm.), należało będzie do gminy (wójta), zawarty w prognozie ogólnikowy zapis należy uznać za niewystarczający, zwłaszcza w kontekście aktualnego braku zagospodarowania jej terenu - droga gruntowa nie posiadająca nawierzchni utwardzonej.

Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 23 stycznia 2013 r. (sygn. akt II OSK 2348/12) prognoza pełni funkcję analizy ekonomicznej, która powinna być rzetelnie sporządzona a rada gminy powinna mieć świadomość uchwalając plan miejscowy o jego finansowych skutkach i powinna być to rzetelna informacja ekonomiczna.

Podsumowując należy stwierdzić, że brak odniesienia się w prognozie do potencjalnych wpływów z opłaty planistycznej oraz kosztów realizacji infrastruktury drogowej stanowi istotną wadę prognozy, co w połączeniu z ustaleniem w uchwale stawki służącej naliczaniu opłaty planistycznej w wysokości 30% - pomimo wskazywanego w prognozie zachowawczego charakteru ustaleń planu - braku zmiany przeznaczenia gruntów, skutkuje istotnym naruszeniem zasad i trybu sporządzania planu.

Zaznaczyć należy, że organ nadzoru nie jest w stanie przesądzić czy w sytuacji sporządzenia prognozy finansowej w sposób rzetelny doszłoby do uchwalenia planu albo czy uchwalony plan zawierałaby te same ustalenia, w szczególności w zakresie określenia stawki opłaty planistycznej, stąd należało stwierdzić nieważność uchwały w sprawie planu w całości.

2. W § 11 pkt 1 uchwały w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustalono zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami ZL i R.

Należy zauważyć, że powyższy zakaz dotyczy wyłącznie budynków, w związku z czym na powyższych terenach dopuszczone jest wznoszenie budowli, do których w myśl ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, ze zm.), zaliczyć należy budowle rolnicze takie jak np. silosy, zbiorniki, płyty do składowania obornika. Tym samym w planie powinno się określić maksymalną wysokość zabudowy tych obiektów oraz w zależności od potrzeb pozostałe parametry, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy.

Na marginesie należy zauważyć, że ustalenie w planie całkowitego zakazu lokalizacji budynków budzi wątpliwości w kontekście treści studium, które umożliwia realizację zabudowy siedliskowej na terenach rolnych.

3. W § 5 pkt 3 uchwały ustalono nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni, co jest niezrozumiałe w kontekście wyznaczenia w planie terenów rolnych i leśnych.

W tym stanie rzeczy należało orzec jak w sentencji.

### **Pouczenie**

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-17-08, fax. 61-854-15-39

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: ir@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

**Michał Zieliński**

*Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*

Otrzymują:

1. Rada Gminy Czerwonak
2. Wójt Gminy Czerwonak

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-17-08, fax. 61-854-15-39  
[www.poznan.uw.gov.pl](http://www.poznan.uw.gov.pl), e-mail: [ir@poznan.uw.gov.pl](mailto:ir@poznan.uw.gov.pl)  
[www.obywatel.gov.pl](http://www.obywatel.gov.pl), infolinia tel. 222 500 117