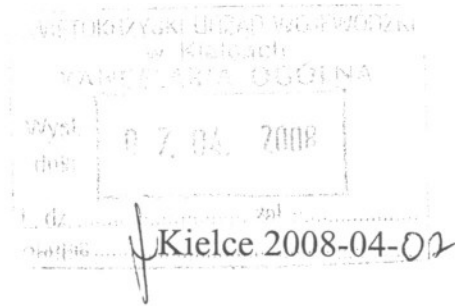




WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

NK. I - 0911/53/08



Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 32, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218/

stwierdza się nieważność

uchwały Nr XV/71/08 Rady Gminy Solec-Zdrój z dnia 3 marca 2008 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec-Zdrój.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 3 marca 2008 roku Rada Gminy Solec-Zdrój podjęła uchwałę Nr XV/71/08 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec-Zdrój.

Przedmiotowa uchwała jest sprzeczna z prawem.

I. W zakresie naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

1. Uchwała narusza art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm./ w związku z art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm./ poprzez wyznaczenie w planie miejscowym terenów rolnych jako terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z przepisami

odrębnymi. W tym przypadku przepisem odrębnym jest ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczy scalania i podziału. W myśl art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisy rozdziału 2 tej ustawy stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne.

W przedmiotowym planie miejscowym, zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (który stanowi, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości), wyznaczono „główne tereny wymagające scalenia i podziałów nieruchomości scalonych”. W granicach tych terenów znajdują się tereny przeznaczone do zabudowy oraz w znacznej części tereny rolne. A zatem objęcie terenów rolnych „granicami terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości scalonych” jest naruszeniem ww. przepisów.

2. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poprzez zastosowanie wzajemnie sprzecznych ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu.

W § 25 ust. 1 pkt 1 uchwały (ustalenia ogólne planu) wprowadzono zakaz nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zaznaczonych na rysunkach planu. Na rysunkach planu zaznaczono zasięg terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Z ustaleń szczegółowych planu (np. § 44 ust. 2 pkt 3 uchwały - sołectwo Ludwinów; § 50 ust. 11 pkt 3 uchwały - sołectwo Świniary; § 51 ust. 5 pkt 3 uchwały - sołectwo Wełnin) wynika, że na terenach przeznaczonych do zabudowy można lokalizować nową zabudowę.

Natomiast z kolejnych ustaleń szczegółowych (np. § 44 ust. 2 pkt 15 uchwały - sołectwo Ludwinów; § 50 ust. 11 pkt 6 uchwały - sołectwo Świniary; § 51 ust. 5 pkt 16 uchwały - sołectwo Wełnin) i rysunków planu wynika, że całe tereny przeznaczone do zabudowy znajdują się na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których zgodnie z § 25 ust. 1 pkt 1 uchwały (ustalenia ogólne planu) wprowadzono zakaz nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

A zatem zachodzi sprzeczność w ustaleniach planu, ponieważ z jednej strony wprowadza się nową zabudowę na terenach objętych zasięgiem terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a z drugiej strony, w świetle zapisu § 25 ust. 1 pkt 1 uchwały, zabudowy takiej się zakazuje.

3. Uchwała narusza art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska /Dz. U. z 2008, Nr 25, poz. 150/ poprzez brak

przyporządkowania, które z terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wyszczególnionych w przedmiotowym planie miejscowym należą do poszczególnych rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, tzn. zróżnicowanych ze względu na poziom hałasu w środowisku.

W § 5 ust. 3 uchwały wymieniono jedynie rodzaje terenów, dla których obowiązują różne poziomy hałasu w środowisku, natomiast nie przyporządkowano terenów objętych granicami planu do rodzajów terenów określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo ochrony środowiska.

4. Uchwała narusza § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. Nr 164, poz. 1587/ poprzez brak możliwości powiązania rysunków planu miejscowego z tekstem planu miejscowego.

§ 8 ust. 2 ww. rozporządzenia stanowi, że na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń.

4.1. Na rysunkach planu miejscowego wyznaczono liniami rozgraniczającymi tereny o symbolach WZu, WZm1 i WZm2. Z legendy rysunków planu wynika, że są to: WZu – ujęcia wody, WZm1 – ujęcie wód mineralnych złoża Solec, WZm2 – ujęcie - pompownia wód mineralnych złoża Wełnin. W § 2 ust. 2 uchwały są wymienione przedmiotowe tereny jako symbole identyfikacyjne terenów. Natomiast dalsze ustalenia planu nie odnoszą się do terenów o takich symbolach. Skoro wyznaczono na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi takie tereny, to należało w tekście uchwały podać zasady zagospodarowania dla tych terenów.

4.2. Na rysunkach planu miejscowego, będących załącznikami do opiniowanej uchwały, w granicach obszaru objętego ustaleniami planu znajdują się tereny, dla których nie określono oznaczenia literowego.

Poprzez brak wyżej wymienionego oznaczenia literowego nie można odczytać ustaleń szczegółowych dla nieoznaczonych literowo terenów i tym samym nie wiadomo jakie są zasady ich zagospodarowania i zabudowy (np. na załącznikach: Nr 2.14 – sołectwo Zagajów, Nr 2.8 – sołectwo Strażnik, Nr 2.10 – sołectwo Świniary, Nr 2.17 – sołectwo Zborów oraz kilka terenów na załączniku Nr 1).

5. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez niewrysowanie „stref” od gazociągów a tym samym nieokreślenie szczególnych warunków w zagospodarowaniu terenów, przez które przebiegają gazociągi oraz nieokreślenie ograniczeń w użytkowaniu tych terenów.

Art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

W rysunkach planu wyznaczono przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze „strefą kontrolowaną”, natomiast dla gazociągów o innym ciśnieniu wrysowano jedynie sam przebieg gazociągów bez określenia tzw. „strefy” (np. dotyczy to terenów oznaczonych symbolem 9RM/MN-1 - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sołectwie Sułkowice).

Plan miejscowy powinien jednoznacznie określić szczególne warunki zagospodarowania terenów przez które przebiegają gazociągi (nie tylko o wysokim ciśnieniu) oraz ograniczenia w użytkowaniu tych terenów, w tym zakaz zabudowy.

Ograniczenia te wynikają z przepisów dotyczących sieci gazowych. W przepisach tych (różnych ze względu na rok budowy gazociągu) określono odległości gazociągów (różne dla różnych wielkości ciśnień gazociągów), jakie powinny być zachowane, od poszczególnych obiektów budowlanych. A zatem powyższe ograniczenia powinny być zawarte w ustaleniach tekstowych planu, natomiast zasięg tzw. „strefy” powinien być naniesiony na rysunek planu (nie tylko dla gazociągu wysokiego ciśnienia).

II. W zakresie naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego:

Uchwała narusza art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez niewprowadzenie do projektu planu miejscowego zmian wynikających z uzyskanych opinii.

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Busku-Zdroju postanowieniem z dnia 8 marca 2007r., znak: SE.V-4411/1/07 zaopiniował przedmiotowy projekt planu miejscowego pod warunkiem m.in. określenia w planie tzw. miejsca grzebalnego zwierząt.

Z wykazu „uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec-Zdrój” (znajdującego się w dokumentacji prac planistycznych) wynika, że Wójt Gminy Solec-Zdrój uwzględnił ww. warunek.

Skoro Wójt Gminy Solec-Zdrój postanowił uwzględnić powyższy warunek, to powinien na terenie gminy Solec-Zdrój wyznaczyć „miejsce grzebalne zwierząt”. Natomiast z § 5 ust. 4 uchwały wynika, że „na terenie gminy nie wyznacza się tzw. miejsca grzebalnego zwierząt”.

A zatem Wójt Gminy Solec-Zdrój nie wprowadził do projektu planu odpowiedniej zmiany wynikającej z uwzględnienia warunku zawartego w postanowieniu Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Busku-Zdroju i tym samym został naruszony ww. przepis ustawy.

III. Uchwała zawiera następujące błędy i niedoprecyzowania:

1. Nieprawdziwa jest informacja zawarta w § 1 ust. 4 pkt 2 i 3 uchwały, że rysunki planu wykonano na mapach zasadniczych.

Rysunki przedmiotowego planu miejscowego w skali 1:2000 (będące wyniesieniami terenów zwartej zabudowy) zostały sporządzone na mapach stanowiących kompilację map: niepełnych map ewidencyjnych (brak konturów budynków) i prawdopodobnie map sytuacyjno-wysokościowych sporządzonych na potrzeby opracowania projektów infrastruktury technicznej w gminie. W wyniku takiej kompilacji powstały mapy z których niejednokrotnie trudno jest odczytać właściwe granice działek. Na rysunkach planu w skali 1:2000, na terenach zwartej zabudowy, w licznych przypadkach nieczytelne są granice i numery działek. Rysunki planu należy poprawić w taki sposób, aby granice i numery działek były jednoznaczne i czytelne.

2. Dla czytelności przedmiotowego planu miejscowego należy zarówno na rysunki planu w skali 1:5000 jak i rysunki planu w skali 1:2000 nanieść granice „wyniesień zwartej zabudowy”.

3. Rysunki planu miejscowego opiniowanej uchwały posiadają następującą nieprawidłowość: zawierają liczne naklejenia, co może sprawiać wrażenie nieoryginalności planu miejscowego. Naklejenia te dotyczą przede wszystkim tytułów załączników, podania zespołu autorskiego planu, a także doklejenia mapy.

Bezpieczeństwo planistyczne jak również bezpieczeństwo obrotu prawnego przedmiotowej uchwały dotyczącej aktu prawa miejscowego powodują, że przedmiotem postępowania nadzorczego i późniejszej publikacji może być tylko oryginał dokumentu. Dokument z ww. poprawkami nieopisanymi na tym dokumencie nie może korzystać z cech oryginalności.

4. Załącznik Nr 3 do uchwały (rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec-Zdrój) zawiera następujące nieprawidłowości:

- w pozycji nr 1 dotyczącej uwagi Pana Franciszka Powroźnika zbędnie wymieniono działkę nr ewid. 897,

- w pozycji nr 4 zamiast nazwiska Janina Tuszyńska powinno być nazwisko J. Tuszyński. Ten sam błąd występuje w rozstrzygnięciu Wójta z dnia 17 sierpnia 2007 r. dotyczącym rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

5. W legendzie rysunku planu:

- należy rozróżnić oznaczenia graficzne dla udokumentowanych złóż surowców mineralnych i dla szacunkowych złóż surowców mineralnych (w legendzie jest identyczne oznaczenie graficzne),

- brak oznaczenia graficznego dla granic obszarów zmeliorowanych.

6. Należy przeanalizować i doprecyzować zapis § 40 ust. 2 uchwały w zakresie konkretnego przyporządkowania określonych stawek procentowych, służących naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, odpowiednim terenom wyznaczonym w planie miejscowym.

7. Zapisy § 22 ust. 1 pkt 3 i pkt 5 uchwały dotyczące wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy są niezrozumiałe.

Przedstawione naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenia trybu jego sporządzania, powoduje nieważność uchwały w całości stosownie do postanowień art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Bożentyna Pająk-Koruba