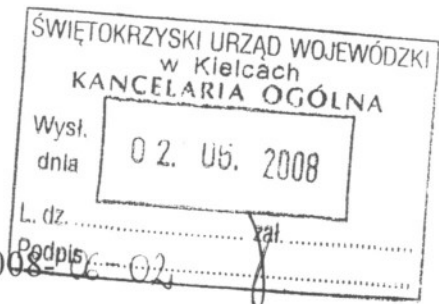




WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI



Kielce, 2008-05-02

Znak: NK. I - 0911/84/2008

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i z 2006r. nr 17, poz. 128 oraz z 2007, Nr 173, poz. 1218)

### stwierdza się nieważność

uchwały Nr 55/VIII/07 Rady Gminy Smyków z dnia 22 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Smyków w granicach sołectw gminy

### Uzasadnienie

Na sesji w dniu 22 listopada 2007r. Rada Gminy Smyków podjęła uchwałę Nr 55/VII/07 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Smyków w granicach sołectw gminy.

Przedmiotowa uchwała jest sprzeczna z prawem, tj. przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Z art. 28 ust. 1 tej ustawy wynika, że naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego oraz istotne naruszenie trybu sporządzania powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

### I. W zakresie naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

1. Uchwała narusza art. 15 ust. 1 ustawy w związku z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr

52, poz. 315) poprzez określenie tylko niektórych ograniczeń dla terenów znajdujących się wokół cmentarzy wynikających z ww. rozporządzenia.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W tym przypadku przepisem odrębnym jest ww. rozporządzenie.

§ 3 ust. 1 ww. rozporządzenia stanowi, że: „Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone”. Na rysunku planu znajduje się teren oznaczony symbolem ZC („tereny cmentarzy”). W § 87 pkt 3 uchwały znajduje się zapis: ”obowiązuje strefa ochrony sanitarnej, z zakazem nowej zabudowy mieszkaniowej, w odległości 50 m od terenu cmentarza pod warunkiem podłączenia budynków do sieci wodociagowej, w przypadku braku tego podłączenia do czasu realizacji wodociagu obowiązuje minimalna odległość 150 m”. A zatem zapis ten nie wyczerpuje wszystkich ograniczeń wynikających z ww. rozporządzenia. Ponadto na rysunek planu nie wrysowano ww. „stref”, które powinny być naniesione na ten rysunek.

Zgodnie z rozdziałem 4 uchwały na terenie gminy Smyków znajdują się 4 cmentarze (wpisane do rejestru zabytków lub wpisane do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków):

- w Miedzierzy - cmentarz parafialny, teren w granicach ogrodzenia (§ 145 ust. 1 pkt 1 lit. „a” uchwały),
- w Miedzierzy-Rozgół - cmentarz epidemiczny, teren w granicach ogrodzenia (§ 145 ust. 1 pkt 2 lit. „a” uchwały),
- w Miedzierzy – cmentarz przykościelny, teren w granicach ogrodzenia (§ 145 ust. 2 pkt 2 lit. „g” uchwały),
- w Salacie – cmentarz parafialny, teren w granicach ogrodzenia (§ 145 ust. 2 pkt 3 lit. „a” uchwały).

Natomiast na rysunku planu wyznaczono tylko jeden teren cmentarza (w sołectwie Miedzierza) pomijając trzy pozostałe cmentarze. Na rysunkach planu powinny być wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednim symbolem tereny pozostałych 3 cmentarzy. W ustaleniach planu powinna znaleźć się informacja czy są to cmentarze czynne (wtedy obowiązują ograniczenia wynikające z ww. rozporządzenia), czy cmentarze zamknięte, bez prawa chowania zwłok osób zmarłych.

2. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy poprzez niejednoznaczne określenie linii zabudowy od drogi KDS01.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie zabudowy.

§ 159 pkt 6 uchwały zawiera zapis: „Dla nowych obiektów budowlanych o funkcji mieszkalnej obowiązuje minimalna odległość (linia zabudowy) lokalizacji w/w obiektów od projektowanej krawędzi jezdni drogi KDS01 **nie mniej niż 90 m** dla budynków jednokondygnacyjnych i **110 m** dla budynków wielokondygnacyjnych”. Natomiast w § 161 ust. 2 pkt 8 lit. „aa” uchwały ustalono, że minimalna odległość obiektów budowlanych, lokalizowanych przy drodze krajowej (czyli KDS01) od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosi: na terenie zabudowy **10 m**, poza terenem zabudowy **25 m**. Z powyższego wynika, że zapisy te są ze sobą sprzeczne.

Zaznacza się, że wszelkie zmiany ustaleń planu odnoszące się do drogi krajowej Nr 74 i sposobu zagospodarowania terenów przyległych powinny być uzgodnione z jej zarządcą.

3. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy w związku z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz art. 15 ust. 1 ustawy w związku z art. 102 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) poprzez brak określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy stanowi, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia jednym ze standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego są ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, które powinny zawierać 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.

Zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z przepisami odrębnymi. W tym przypadku przepisem odrębnym jest art. 102 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl art. 102 ust. 1 ww. ustawy gmina może dokonać scalenia i podziału nieruchomości; szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa plan miejscowy. Art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.

W planie miejscowym wprowadzono nie wyznaczono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, jednak ze względu na art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w planie miejscowym powinno się określić szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, aby właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem mogli dokonać scaleń i podziału nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w planie miejscowym.

Ponadto w kilku miejscach ustaleń planu w odniesieniu do gruntów rolnych użyto sformułowania „scalanie gruntów” (np. art. 85 pkt 5, art. 26 pkt 5 uchwały). Należy wyjaśnić w myśl jakiej ustawy można dokonać scaleń gruntów rolnych. Zaznacza się jednocześnie, że zgodnie z art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisy dotyczące scaleń i podziału nieruchomości dotyczą gruntów innych niż grunty rolne i leśnie.

4. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy w związku z art. 36 ust. 4 ustawy poprzez ustalenie dla niektórych terenów stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

Art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy stanowi, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Art. 36 ust. 4 ustawy stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

Opłata ta jest dochodem własnym gminy i nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości, nie może jednak wynosić 0%, jak to ustalono w uchwale.

W § 163 uchwały ustalono następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- „ 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej MN, MM, ML - 30%,
- 2) dla terenów produkcyjno-magazynowych i składowych P, U - 20%,
- 3) dla pozostałych terenów - 0% ”.

W planie miejscowym pozostałymi terenami są np.: MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi), RM (tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi), RU (tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych), UT (tereny usług rekreacji i turystyki), UO (tereny usług oświaty), UP (tereny usług opieki społecznej), US (tereny usług sportowych i rekreacji), dla których ustalono ww. stawkę procentową w wysokości 0%.

A zatem ustalenie stawki zerowej nie tylko nie mieści się w granicach prawnych wynikających z przepisu art. 36 ust. 4 ustawy, ale stanowi zaprzeczenie woli ustawodawcy, ponieważ określenie stawki na poziomie 0% nie pozwoliłoby na pobranie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w żadnej wysokości.

5. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, 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 § 38 uchwały (ustalenia szczegółowe dla sołectwa Wólka Smolana) dla terenów oznaczonych symbolem RŁ (tereny łąk) wprowadzono zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.

Natomiast z § 146 ust. 7 pkt 1 uchwały wynika, że zabudowa na terenach RŁ jest możliwa po wykonaniu „ekspertyzy budowlanej określającej niezbędne rozwiązania konstrukcyjne ograniczające ujemne skutki wpływu warunków gruntowo-wodnych na posadowienie budynków i warunki zamieszkania”.

A zatem zachodzi sprzeczność w ustaleniach planu, ponieważ z jednej strony wprowadza się zakaz zabudowy na terenach RŁ, a z drugiej strony, na tych terenach dopuszcza się zabudowę, po spełnieniu ww. warunków.

## **II. Uchwała zawiera następujące sprzeczności, niespójności i niedoprecyzowania:**

1. Rysunki planu miejscowego wykonane na mapach sytuacyjno-wysokościowych w skali 1:2000 w licznych przypadkach nie posiadają części granic działek (granice te urywają się - są niedociągnięte). Rysunki planu należy poprawić w taki sposób, aby granice działek były jednoznaczne i czytelne.

2. Należy przeanalizować zapis § 146 ust. 10 uchwały i rysunki planu w zakresie złóż kopalin o zasobach udokumentowanych i szacunkowych.

§ 146 ust. 10 uchwały stanowi, że:

”na obszarze gminy podjęto próbę rozpoznania złóż kopalin o zasobach szacunkowych i udokumentowanych, w celach ewentualnej eksploatacji, ale żadne z nich nie zostało udokumentowane w myśl obowiązujących przepisów Prawa Geologicznego, w związku z tym żadne z tych złóż nie znalazło się w Krajowym Rejestrze Zasobów”. Natomiast na rysunki planu wniesiono granice złóż kopalin o zasobach udokumentowanych oraz o zasobach szacunkowych (w legendzie określono dwa różne oznaczenia graficzne dla tych rodzajów złóż).

3. § 114 pkt 4 uchwały zawiera zapis, że dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem W „obowiązuje strefa ochronna”. Zapis ten należy uzupełnić o określenie rodzaju tej strefy oraz ograniczeń w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w zasięgu tej strefy. Ponadto strefa ta powinna być wniesiona na rysunek planu.

4. W § 114 pkt 3 uchwały dla terenu oznaczonego symbolem W zawarto stwierdzenie: „nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu”. Tymczasem na rysunek planu nie wniesiono tej linii zabudowy.

5. Na rysunki planu, dla wszystkich terenów zainwestowanych należy wnieść nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg (np. w sołectwie Smyków, od drogi KDS01 dla terenu 9.U.4 , 9.U.2; w sołectwie Wólka Smolana, od drogi KDD01 dla terenu 3.ML.20).

6. W uchwale należy przedstawić ustalenia szczegółowe dla dróg oznaczonych symbolem KDW.

7. Należy doprowadzić do spójności zapisy § 161 ust. 2 uchwały z rysunkiem planu w zakresie określenia linii zabudowy. § 161 ust. 2 uchwały określa linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni, natomiast rysunki planu określają tę linię od linii rozgraniczających dróg.

8. W sołectwie Salata, na rysunku planu w terenach 8.MM.2 i R1 znajdują się „tereny drogi projektowanej”, natomiast z ustaleń planu miejscowego wynika, że jedynie na terenach 8.MM.2 znajduje się rezerwa terenu pod projektowaną drogę. Ponadto wydaje się za zasadne określenie przewidywanej klasy tej drogi.

9. W legendzie rysunku planu:

- np. w sołectwie Smyków wprowadzono dwa różne oznaczenia graficzne dla granicy złóż kopalin o zasobach udokumentowanych,
- np. w sołectwie Kozów „linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania” oznaczono symbolem graficznym takim jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
- w sołectwie Salata brak jest oznaczenia graficznego i opisu dla oznaczenia graficznego znajdującego się na rysunku planu - ciąg zamalowanych, zielonych trójkątów.

Należy doprowadzić do spójności legendy rysunków planu do tych rysunków.

Mając na uwadze art. 28 ust. 1 ustawy oraz sprzeczności, niespójności i niedoprecyzowania, stwierdzenie nieważności uchwały jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze 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 Patka-Koruba