



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, 2012-01-13

Znak: IG-III.4130.82.2011

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

I. Części uchwały Nr XIV/107/11 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 30 listopada 2011r. w sprawie uchwalenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka-Nowiny pod nazwą „Sołectwo Zgórsko-Zagrody – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz teren cmentarza – plan H, w **zakresie**:

1. § 13 ust. 2 uchwały, w którym znajduje się zapis dotyczący ustalenia opłaty planistycznej w wysokości 0%.
2. § 16 ust. 7 pkt 1 lit. „c” uchwały, w którym znajduje się zapis dotyczący zakazu podziału działek.
3. Słów: „z wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej”, zawartych w § 21 ust. 4 uchwały.

II. Wskazuje się na nieistotne naruszenie prawa, w zakresie zapisów przedmiotowej uchwały określonych w pkt II uzasadnienia.

III. Wada określona w punkcie II niniejszego rozstrzygnięcia powinna zostać usunięta przez podjęcie stosownej uchwały na jednej z najbliższych sesji.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 30 listopada 2011r. Rada Gminy Sitkówka-Nowiny podjęła uchwałę Nr XIV/107/11 w sprawie uchwalenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka-Nowiny pod nazwą „Sołectwo Zgórsko-Zagrody – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz teren cmentarza – plan H.

W dniu 2 stycznia 2012r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz zobowiązał Przewodniczącego Rady Gminy Sitkówka-Nowiny do złożenia wyjaśnień i odniesienie się do przedłożonych do uchwały zarzutów.

Pismem z dnia 9 stycznia 2012r., znak: GKB.I-7320-3.01.01.2012, uzupełnionym pismem z dnia 10 stycznia 2012r., znak: GKB.I-7320-3.02.01.2012, Przewodniczący Rady Gminy Sitkówka-Nowiny złożył wyjaśnienia odnoszące się do stwierdzonych przez organ nadzoru nieprawidłowości.

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) - zwanej dalej ustawą stanowi, że naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego oraz istotne naruszenie trybu jego sporządzania, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Oceniając przedmiotową uchwałę tut. organ związany był przepisem art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), zgodnie z którym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do którego podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Po dokonaniu analizy postanowień uchwały pod względem ich zgodności z prawem oraz złożonych wyjaśnień, organ nadzoru stwierdza, że przedmiotowa uchwała podjęta została z naruszeniem prawa dotyczącym zasad sporządzania planu miejscowego.

W przypadku naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego ustawodawca nie wymaga, aby przedmiotowe naruszenie miało charakter istotny. Tak więc każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego powinno skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały.

I. W zakresie naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

1. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy w związku z art. 36 ust. 4 ustawy poprzez ustalenie dla niektórych terenów opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego - 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. Z powyższych przepisów wynika obowiązek określenia stawek procentowych w taki sposób, który pozwoliłby na ustalenie opłaty, a to wyklucza określenie zerowej stawki procentowej. 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 § 13 uchwały ustalono opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, tj.:

- 30% dla terenów MN, U/MN, U w granicach zgodnie z rysunkiem planu - § 13 ust. 1 uchwały,
- 0% dla pozostałych terenów - § 13 ust. 2 uchwały.

Z wyjaśnień przewodniczącego Rady Gminy Sitkówka-Nowiny wynika, że dla terenów, dla których przedmiotowa opłata wynosi 0% nie występuje wzrost wartości nieruchomości, ponieważ nie wprowadzono zmiany przeznaczenia terenu.

A zatem skoro wartość nieruchomości nie wzrosła na skutek uchwalenia zmiany planu miejscowego, to opłaty takiej nie powinno się określać.

O niezgodnym z prawem określaniem opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% świadczą również wyroki sądów administracyjnych (np. wyrok NSA w Warszawie, sygn. akt: II OSK 1247/2005; wyrok WSA w Białymstoku, sygn. akt: II SA/Bk 100/2006).

2. Uchwała narusza art. 15 ust. 1 ustawy w związku z art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) poprzez ustalenie w § 16 ust. 7 pkt 1 lit. „c” uchwały zakazu podziału działek.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy wójt sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Przepisem odrębnym jest art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie którego podziału działek można dokonać jeśli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego w zakresie zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

Art. 15 ustawy nie wymienia podziału działek jako obowiązkowego elementu ustaleń planu miejscowego. Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zasady podziału nieruchomości.

A zatem brak jest wystarczających podstaw prawnych do wprowadzenia zakazu podziału działek objętych ustaleniami planu miejscowego, a takie zapisy wykraczają poza materię planu, określoną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na taki pogląd wskazuje również wyrok WSA w Krakowie z dnia 12 maja 2009r.– sygn. akt: II SA/Kr 1314/08.

3. Uchwała narusza art. 15 ust. 1 ustawy w związku z art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) poprzez dopuszczenie w planie miejscowym lokalizacji elementów infrastruktury technicznej na terenach leśnych bez uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy wójt sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

W świetle art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 tej ustawy przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych wymaga uzyskania zgody właściwego organu.

W myśl art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz. U. z 2011r., Nr 12, poz. 59 z późn.zm.) lasem jest grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,1 ha pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony.

Nieprawidłowy jest zapis zawarty w § 21 ust. 1 pkt 4 uchwały dopuszczający realizację elementów infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami 25ZL i 28ZL (tereny lasów), ponieważ z zapisu tego wynika, że na terenach lasów można w dowolnym miejscu lokalizować elementy infrastruktury technicznej, a więc także np.: sieci gazowe lub wodociągowe, bez uzyskiwania zgody (której dokonuje się w planie miejscowym) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Zgodnie z art. 3 pkt 2 ustawy o lasach za las można jedynie uznać tereny pod liniami energetycznymi.

II. W zakresie nieistotnego naruszenia prawa:

§ 25 ust. 1 uchwały należy uzupełnić o symbol „R”, ze względu na doprowadzenie do spójności ustaleń dotyczących terenu cmentarza oznaczonego symbolem 26ZC z rysunkiem zmiany planu, na którym ww. teren został oznaczony symbolem 26ZC(R).

Z uwagi na powyższe, organ nadzorczy stwierdza, iż w jego ocenie kwestionowana uchwała w sposób istotny narusza obowiązujący porządek prawny, a powyżej podniesione argumenty czynią zasadnym niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze, stwierdzające nieważność powołanej na wstępie uchwały w zakresie określonym sentencją niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego.

Organ nadzoru zdecydował zatem o stwierdzeniu nieważności przedmiotowej uchwały w takiej części, która pozwala na zafunkcjonowanie uchwały w obrocie prawnym w pozostałym zakresie.

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 Pałka-Koruba