



Znak: IN-III.4130.70.2014

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLIII/432/2014 Rady Miasta Sandomierza z dnia 24 września 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Polnej, Partyzantów i Salve Regina w Sandomierzu.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 24 września 2014r. Rada Miasta Sandomierza podjęła uchwałę Nr XLIII/432/2014 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Polnej, Partyzantów i Salve Regina w Sandomierzu.

W dniu 13 października 2014r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz zobowiązał Przewodniczącego Rady Miasta Sandomierza do złożenia wyjaśnień i odniesienie się do przedłożonych do uchwały zarzutów.

W odpowiedzi Przewodniczący Rady Miasta Sandomierza pismem z dnia 17 października 2014r., znak: Or.0711.127.2014.JR, jedynie stwierdził, że uwagi zawarte w ww. wszczęciu postępowania nadzorczego zostaną poprawione i uzupełnione.

Przedmiotowa uchwała oceniana jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

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, a mianowicie w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 października 2010r.

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

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.

W zakresie naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

1. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy w związku z § 4 pkt 1 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 linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania pomiędzy terenem zabudowy jednorodzinnej z usługami oznaczonym symbolem 4MN/U a terenem zabudowy jednorodzinnej oznaczonym symbolem 9MN,
- brak ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania dla terenu zieleni objętej formami ochrony oznaczonego symbolem 5ZN.

Z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy wynika, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Zgodnie z § 4 pkt 1 ww. rozporządzenia w projekcie tekstu planu miejscowego ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów lub zasady ich zagospodarowania.

1.1. Na rysunku planu nie wyznaczono linii rozgraniczającej między terenami: 4MN/U i 9MN. Również dla terenu 4MN/U nie zastosowano odpowiedniego oznaczenia graficznego zgodnie z legendą rysunku planu.

Wobec powyższego nie wiadomo, które działki znajdują się na terenie 4MN/U, a które na terenie 9MN.

1.2. Na rysunku planu wyznaczono liniami rozgraniczającymi teren 5ZN. W uchwale brak jest ustaleń szczegółowych dla tego terenu, tj. zasad jego zagospodarowania.

Należy dodać, że dla wyznaczonych w planie terenów „zieleni objętej formami ochrony” oznaczonych symbolem ZN (1ZN – 4ZN) nie określono jakimi formami ochrony tereny te zostały objęte.

2. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 7 i pkt 9 ustawy oraz art. 88d ust. 2 pkt 2 i art. 88l ust. 1 ustawy z dnia z 18 lipca 2001r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2012r. poz.145 z późn. zm.) poprzez brak wyznaczenia w planie miejscowym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, co wiąże się z brakiem określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów znajdujących się w tych obszarach.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 i pkt 9 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

Ustawa - Prawo wodne (art. 88d ust. 2 pkt 2 i art. 88l ust. 1) wprowadza pojęcie „obszary szczególnego zagrożenia powodzią” oraz wprowadza odpowiednie zakazy na tych obszarach.

W planie miejscowym nie wyznaczono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Natomiast na rysunku planu wyznaczono obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią. W § 11 pkt 2 uchwały zawarto zapis: „na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią nakazuje się zachowanie zasad określonych w przepisach odrębnych”.

W obowiązującym stanie prawnym nie występuje pojęcie: „obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią”. A zatem odwołanie się do stosowania, na tych obszarach, nakazów wynikających z przepisów odrębnych jest bezcelowe.

3. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy poprzez brak określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3.1. Dla terenu zabudowy jednorodzinnej z usługami oznaczonego symbolem 10MN/U znajdującego się częściowo w obszarze zalaniem wodami powodziowymi w przypadku awarii wału przeciwpowodziowego,

3.2. Dla terenów znajdujących się w granicach proponowanego pomnika przyrody „Wąwozu Salve Regina” oraz projektowanego Sandomierskiego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego,

- nie podano szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

4. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy w związku z ww. § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. poprzez nieprawidłowe określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

działek w stosunku do pasa drogowego.

Tymczasem w uchwale (§ 12 uchwały) nie określono ww. zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ:

- nie podano szerokości frontów działek,
- nie podano położenia kąta granic działek w stosunku do pasa drogowego,
- zawarto zapis o możliwości regulacji granic własności na zasadzie umowy cywilno-prawnej (§ 12 pkt 5 uchwały), który w przypadku scalania i podziału nieruchomości jest bezpodstawny.

5. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w związku z § 4 pkt 6 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. poprzez brak określenia wysokości budynków gospodarczych dla terenów zabudowy jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami: 1-10 MN/U.

Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. gabaryty obiektów. W myśl § 4 pkt 6 ww. rozporządzenia jednym ze standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego są m.in. ustalenia dotyczące gabarytów i wysokości zabudowy.

Dla terenów 1-10MN/U (§ 14 ust. 7, 8, 9 i 10 uchwały) nie podano wysokości budynków gospodarczych.

Zgodnie z § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) przez zabudowę jednorodziną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i **gospodarczymi**.

6. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy w związku z art. 36 ust. 4 ustawy poprzez brak ustalenia stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.


Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

W świetle art. 36 ust. 4 ustawy, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, burmistrz pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

W § 16 pkt 3 uchwały brak jest określenia stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości „dla pozostałych terenów” (nie wpisano wartości tej stawki po dwukropku).

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. Organ nadzoru zdecydował zatem o stwierdzeniu nieważności przedmiotowej uchwały w całości.

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-Korubińska