



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 06-11-2019

Znak: SPN.III.4130.57.2019

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019r., poz. 506 ze zm.) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.)

stwierdzam nieważność

części uchwały Nr XIII/112/2019 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 3 października 2019r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w rejonie ulic: Staszica, Warszawskiej i Wjazdowej, zwanej dalej planem, tj.:

- stwierdzenia o treści: „oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych” zawartego w § 28 ust. 2 uchwały,
- wszystkich ustaleń planu, zarówno w tekście jak i na rysunku (załącznik nr 1 do uchwały), dotyczących terenów komunikacji oznaczonych symbolami: 3KS i 4KS.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 3 października 2019r. Rada Miejska w Końskich podjęła uchwałę Nr XIII/112/2019 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w rejonie ulic: Staszica, Warszawskiej i Wjazdowej.

W dniu 22 października 2019r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz zobowiązał Przewodniczącą Rady Miejskiej w Końskich do złożenia wyjaśnień do przedłożonych do uchwały zarzutów.

Pismem z dnia 28 października 2019r. (pismo bez znaku) Burmistrz Miasta i Gminy Końskie odniósł się do stwierdzonych przez organ nadzoru nieprawidłowości.

Przedmiotowa uchwała oceniana jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.), zwanej dalej ustawą.

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy stanowi, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Po dokonaniu analizy postanowień uchwały pod względem ich zgodności z prawem oraz złożonej odpowiedzi na wszczęcie postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdza, że przedmiotowa uchwała podjęta została z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

W zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

1. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy w związku z art. 36 ust. 4 ustawy poprzez brak ustalenia, dla terenów przeznaczonych pod realizację celów publicznych, stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, mimo że wartość nieruchomości wzrosła.

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.

Oplata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Tymczasem z § 28 ust. 1 uchwały wynika, że dla terenów zabudowy usługowej – usługi administracji (oznaczonych symbolem UA), terenów zabudowy usługowej (oznaczonych symbolem U) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (oznaczonych symbolem MU) wartość nieruchomości wzrosła i przedmiotową stawkę określono na 30%. Ustalenia planu miejscowego na żadnym z ww. terenów nie wykluczają inwestycji przewidzianych pod realizację celów publicznych.

Natomiast z § 28 ust. 2 uchwały wynika, że dla terenów „przeznaczonych pod realizację celów publicznych” na terenach oznaczonych symbolami: UA, U i UM, ww. stawki nie ustala się.

A zatem dla terenów przeznaczonych pod realizację celów publicznych (dotyczących terenów oznaczonych symbolami: UA, U i UM) nie ustalono wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, mimo że wartość nieruchomości wzrosła.

Należy podkreślić, że ustawa nie przewiduje żadnych zwolnień (np. ze względu na cel inwestycji, czy też na rodzaj podmiotu realizującego inwestycję) z określenia stawki procentowej, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6 ustawy i § 4 pkt 1 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) poprzez brak określenia zasad zagospodarowania terenów komunikacji oznaczonych symbolami: 3KS i 4KS.

Z art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6 ustawy wynika, że w planie miejscowym określa się zasady zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy.

Zgodnie z § 4 pkt 1 rozporządzenia przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub ich zasad zagospodarowania.

Na rysunku planu miejscowego wydzielono liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami: 3KS i 4KS. W § 6 pkt 6 uchwały podano przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem KS jako tereny komunikacji. Natomiast w dalszej treści uchwały nie przedstawiono zasad zabudowy i zagospodarowania przedmiotowych terenów (brak jest ustaleń szczegółowych).

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.

Wpis w postępowaniu przed sądem administracyjnym w sprawach skarg na akty nadzoru nad działalnością organów jednostek samorządu terytorialnego wynosi 300zł.

W świetle art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Agata Katarzyna Wojtyszek
Wojewoda Świętokrzyski

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

| | |
|-------------------------|---|
| Identyfikator dokumentu | 1303383.3220785.3671650 |
| Nazwa dokumentu | w części rozstrzygnięcie nadzorcze - plan.Staszica,Warszawska, Wjazdowa - m. Końskie.pdf |
| Tytuł dokumentu | w części rozstrzygnięcie nadzorcze - plan.Staszica,Warszawska, Wjazdowa - m. Końskie |
| Sygnatura dokumentu | SPN.III.4130.57.2019 |
| Data dokumentu | 06.11.2019 |
| Skrót dokumentu | FC4B70D7AF4EF0135C57EC9142B13A5B6A9369FC |
| Wersja dokumentu | 1.84 |
| Data podpisu | 06.11.2019 08:24:36 |
| Podpisane przez | Agata Katarzyna Wojtyszek Wojewoda Świętokrzyski |

EZD 3.90.65.65.27553

Data wydruku: 06.11.2019

Autor wydruku: Sekretariat WPNiK (Inspektor - Justyna Janik)