



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 22-11-2018

Znak: SPN.III.4130.85.2018

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 994 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)

stwierdzam nieważność

całości uchwały Nr L/377/2018 Rady Miejskiej Ożarów z dnia 17 października 2018r. w sprawie uchwalenia „Zmiany nr IV miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa”.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 17 października 2018r. Rada Miejska Ożarów podjęła uchwałę Nr L/377/2018 w sprawie uchwalenia „Zmiany nr IV miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa”.

W dniu 7 listopada 2018r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz zobowiązał Przewodniczącą Rady Miejskiej w Ożarowie do złożenia wyjaśnień i odniesienia się do przedłożonych do uchwały zarzutów.

Pismem z dnia 9 listopada 2018r., znak: BII.6721.2.2015, Przewodnicząca Rady Miejskiej w Ożarowie złożyła wyjaśnienia i odniosła 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), 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.

I. 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 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.

Tymczasem w § 22 uchwały określono, że ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, ale nie podano wysokości stawek procentowych, na podstawie których się ją określa.

Nadmienia się, że w projekcie zmiany planu wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 12 sierpnia 2018r. do 12 września 2018r., stawki te były określone.

Z wyjaśnień Przewodniczącej Rady Miejskiej w Ożarowie, zawartych w piśmie z dnia 9 listopada 2018r., znak: BII.6721.2.2015, wynika że na sesji Rady Miejskiej została odczytana i uchwalona wersja projektu zmiany planu miejscowego bez określonych stawek procentowych.

A zatem skoro jednym z obligatoryjnych elementów planu miejscowego jest określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, to brak ustalenia ich wysokości w przedmiotowej uchwale stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego.

2. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy i § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) poprzez niewyznaczenie na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 3MN od drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu.

Z art. 15 ust. 2 pkt 6 uchwały wynika, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo linie zabudowy.

W świetle § 4 pkt 6 ww. rozporządzenia jednym z wymogów dotyczących standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego jest określenie linii zabudowy.

Zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 3 uchwały nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 3MN od linii rozgraniczającej teren od drogi gminnej wynosi 6m. Tymczasem na rysunku zmiany planu (załącznik Nr 1 do uchwały) dla terenu 3 MN nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi znajdującej się poza granicami planu (ul. Dębowa).

II. W zakresie nieistotnego naruszenia prawa:

1. W uchwalonej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niejednoznacznie określono linię zabudowy

W § 4 pkt 6 uchwały podano definicję nieprzekraczalnej linii, z której wynika że linia ta określa dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego do linii rozgraniczającej teren.

Natomiast w § 10 ust. 1 pkt 6 uchwały dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem 6MN, nieprzekraczalną linię zabudowy określono od zewnętrznej krawędzi jezdni.

2. Na rysunku zmiany planu (załączniki nr 1 i nr 6) należy lepiej uwidocznąć numery ewidencyjne działek objętych przedmiotową zmianą planu.

3. W § 12 ust. 2 pkt 3 uchwały nie podano jednostek, w jakich określono kąt położenia granic działek przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego bądź w stosunku do istniejących granic nieruchomości, co stanowi błąd edytorski. Niemniej jednak błąd ten nie uniemożliwia prawidłowego odczytania ustaleń zmiany planu miejscowego.

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 ze względu na brak ustalenia

wysokości opłaty określonej w art. 36 ust. 4 ustawy. 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.

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

Agata Katarzyna Wojtysek
Wojewoda Świętokrzyski

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1079153.2583907.2769423
Nazwa dokumentu	RN zm. Nr IV plan miasta Ożarowa.pdf
Tytuł dokumentu	RN zm. Nr IV plan miasta Ożarowa
Sygnatura dokumentu	SPN.III.4130.85.2018
Data dokumentu	2018-11-22
Skrót dokumentu	F0492F39879E83F1219A644747D1336DFB1A1523
Wersja dokumentu	1.19
Data podpisu	2018-11-22 10:56:10
Podpisane przez	Agata Katarzyna Wojtyszek Wojewoda Świętokrzyski

EZD 3.71.456.456.3664

Data wydruku: 2018-11-26

Autor wydruku: Sekretariat WPNiK w zastępstwie za Furmańska Dorota (Inspektor - Izabela Antoszevska)