



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 22 marca 2021 r.

Poz. 1071

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR SPN.III.4130.10.2021 WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 18 marca 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 713 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 2020r., poz. 293 ze zm.)

stwierdzam nieważność

części uchwały Nr XXVI/278/2021 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 17 lutego 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pasturka w gminie Pińczów, tj. w zakresie :

- § 6 ust. 1 pkt 12 uchwały,
- § 6 ust. 1 pkt 15 uchwały,
- § 13 ust. 6 uchwały.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 17 lutego 2021r. Rada Miejska w Pińczowie podjęła uchwałę Nr XXVI/278/2021 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pasturka w gminie Pińczów.

Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do tut. organu w dniu 24 lutego 2021r.

W dniu 10 marca 2021r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz zobowiązał Przewodniczącą Rady Miejskiej w Pińczowie do złożenia wyjaśnień do przedłożonych do uchwały zarzutów.

Pismem z dnia 16 marca 2021r., znak: OR.0004.10.2021.V, Przewodniczący Rady Miejskiej w Pińczowie 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 2020r., poz. 293 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 w części została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

W zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

1. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy poprzez nieprawidłowe zdefiniowanie wskaźnika intensywności zabudowy oraz powierzchni całkowitej budynku.

W myśl art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

W przedmiotowym planie miejscowym w § 6 ust. 1 pkt 15 zdefiniowano wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do jej powierzchni, a w § 6 ust. 1 pkt 12 uchwały zamieszczono definicję powierzchni całkowitej budynku rozumianą jako sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku.

Z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy wynika, że wskaźnik intensywności zabudowy powinien odnosić się do powierzchni całkowitej zabudowy. W ustawie prawo budowlane, czy też w rozporządzeniu regulującym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie brak jest legalnej definicji powierzchni całkowitej zabudowy. Jednak w praktyce stosuje się definicję powierzchni całkowitej zawartą w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997, zastąpionej normą PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, do której to normy z kolei odsyła rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Zgodnie z PN-ISO 9836:2015-12 przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków wszystkich kondygnacji tj. sumę kondygnacji nadziemnych oraz kondygnacji podziemnych.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 stycznia 2018r., sygn. akt II OSK 955/17 wskazał, że powierzchnia całkowita stanowi powierzchnię wszystkich kondygnacji budynku (także podziemnych) w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę (objętość) danego obiektu, tj.: tarasów, schodów zewnętrznych, balkonów, podcieni, zjazdów do garaży itp.

W powyższym orzeczeniu NSA potwierdził, że pojęciu „powierzchnia całkowita zabudowy” należy przypisywać dokładnie takie znaczenie, jakie dla tego parametru przyjęto oficjalnie we właściwej Polskiej Normie.

A zatem skoro wskaźnik intensywności zabudowy powinien odnosić się do powierzchni całkowitej zabudowy (czyli zarówno do powierzchni kondygnacji nadziemnych jak również do powierzchni kondygnacji podziemnych), to zamieszczona w przedmiotowym planie definicja wskaźnika intensywności zabudowy, gdzie wzięto pod uwagę tylko powierzchnie kondygnacji nadziemnych, jest nieprawidłowa. Również definicja powierzchni całkowitej budynku zawarta w uchwale jest błędna, ponieważ zgodnie z nią przez powierzchnię całkowitą budynku rozumiemy „sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku”, a nie nadziemnych i podziemnych.

2. Uchwała narusza art. 15 ust. 1 ustawy oraz art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1990 ze zm.) poprzez ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RM.

W myśl art. 15 ust. 1 ustawy burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, m. in. zgodnie z przepisami odrębnymi.

Art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że przepisy dotyczące scalania i podziału nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne.

Należy podkreślić, że powołując się na treść art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161 ze zm.) oraz wykładnię pojęcia "zabudowy zagrodowej" zaprezentowaną w wyroku NSA z 4 grudnia 2008r., sygn. akt II OSK 1536/07, zabudowę zagrodową zalicza się do terenów rolnych.

W § 13 uchwały ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych przedmiotowym planem, w tym terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RM.

W § 13 ust. 3 i 4 uchwały dla wszystkich terenów objętych planem określono takie same kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego oraz minimalne szerokości frontów działek. Natomiast

minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek dla każdego terenu osobno (dla terenu zabudowy zagrodowej RM - § 13 ust. 6 uchwały).

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu, w prawomocnym wyroku z dnia 14 lutego 2018r., sygn. akt II SA/Wr 797/17, podkreślił, że „w myśl art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepisy tego rozdziału w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne. Skoro w przywołanym normatywie wykluczono wprost pewną kategorię terenów tj. rolnych i leśnych niemożliwe było, aby gminny prawodawca w podjętej uchwale wypowiedział się o zasadach scalania i podziału także dla tych nieruchomości. Wskazać przy tym należy, że problematykę scalania i podziału nieruchomości rolnych i leśnych regulują przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. 2014r., poz. 700 ze zm.)”.

A zatem umieszczenie w przedmiotowym planie miejscowym postanowień dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości położonych na terenach zabudowy zagrodowej (terenach rolnych), jest istotnym naruszeniem zasad sporządzenia planu miejscowego (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 6 lutego 2020r., sygn. akt IV SA/Po 862/19).

Z uwagi na powyższe, organ nadzorczy stwierdza, iż w jego ocenie kwestionowana część uchwały 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.

Jednocześnie tut. organ przyjmuje wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Miejskiej w Pińczowie w pozostałym zakresie, zawarte w odpowiedzi z dnia 16 marca 2021r., znak: OR.0004.10.2021.V, na wszczęcie postępowania 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.

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.

Wojewoda Świętokrzyski

Zbigniew Koniusz