



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 30-12-2021

Znak: SPN.III.4130.46.2021

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) w związku z art. 28 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.)

stwierdzam nieważność

części uchwały Nr XLII/354/2021 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Sokół” na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej, w zakresie sformułowania o treści: „**liczoną dla kondygnacji nadziemnych**”, zawartego w:

- § 19 (odnoszącym się do terenu oznaczonego symbolem U1) pkt 3 lit. d oraz e uchwały,
- § 20 (odnoszącym się do terenu oznaczonego symbolem U2) pkt 3 lit. d oraz e uchwały,
- zdublowanym § 20 (odnoszącym się do terenu oznaczonego symbolem U3) pkt 3 lit. d oraz e uchwały,
- § 21 (odnoszącym się do terenu oznaczonego symbolem UC1) pkt 3 lit. e oraz f uchwały.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 30 listopada 2021 r. Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej przyjęła uchwałę Nr XLII/354/2021 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Sokół” na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej.

Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do tut. organu w dniu 3 grudnia 2021 r.

W dniu 16 grudnia 2021 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze umożliwiając Prezydentowi Miasta Skarżyska-Kamiennej złożenie wyjaśnień do przedłożonych do uchwały zarzutów.

Pismem z dnia 22 grudnia 2021 r., znak: WRPP.6722.1.2019, Prezydent Miasta Skarżyska-Kamiennej odniósł się do stwierdzonych przez organ nadzoru nieprawidłowości.

Przedmiotowa uchwała oceniana jest na podstawie przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 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:

Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy poprzez nieprawidłowe określenie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych.

Zgodnie z 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Naczelný Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 704/17 zdefiniował pojęcie „wskaźnika intensywności zabudowy”. Sąd zauważył, że „jako wskaźnik intensywności zabudowy przyjmuje się stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku (liczonej w zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni terenu działki. (...) Użyte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie "wskaźniki intensywności zabudowy" należy rozumieć jako stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej”.

Przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków wszystkich kondygnacji. Organ nadzoru nadmienia, że w § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm. – zwany dalej „rozporządzeniem”) definiuje pojęcie kondygnacji. Jako kondygnacje należy rozumieć poziomą część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne. Ponadto rozporządzenie w § 3 pkt 17 oraz pkt 18 rozróżnia pojęcie kondygnacji podziemnej i nadziemnej. Kondygnacja podziemnej to kondygnację zagłębioną poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację. Kondygnacji nadziemnej to kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną.

Z powyższego wynika, że powierzchnia całkowita zabudowy zawierać powinna sumę kondygnacji nadziemnych oraz kondygnacji podziemnych. Niniejsze potwierdza orzecznictwo sądów administracyjnych, np.: wyrok NSA z dnia 5 stycznia 2018r., sygn. akt II OSK 955/17.

Tymczasem organ stanowiący Rady Miasta Skarżysko Kamienna w § 19 pkt 3 lit. d oraz e; w § 20 (odnoszącym się do terenu oznaczonego symbolem U2) pkt 3 lit. d oraz e; w zdublowanym § 20 (odnoszącym się do terenu oznaczonego symbolem U3) pkt 3 lit. d oraz e; w § 21 pkt 3 lit. e oraz f przedmiotowej uchwały odniósł minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych, czym naruszył art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy.

Jednocześnie tut. organ przyjmuje pozostałe wyjaśnienia Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej zawarte w odpowiedziach na wszczęcie postępowania nadzorczego (pismo z dnia 22 grudnia 2021 r., znak: WRPP.6722.1.2019).

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 rozstrzygnięcia nadzorczego.

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

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.

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.

Zbigniew Koniusz
Wojewoda Świętokrzyski