



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 20 stycznia 2022 r.

Poz. 418



Wojewoda Lubelski

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR IF-II.4131.1.2022 WOJEWODY LUBELSKIEGO

z dnia 19 stycznia 2022 r.

stwierdzające nieważność uchwały Nr XLIX/527/2021 Rady Miasta Świdnik z dnia 9 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnik zespół przemysłowo-składowy, obszar E, F, G w części obejmującej § 17 pkt 4, lit. c), tiret pierwsze w zakresie słów: „półpłaskimi lub”, oraz § 17 pkt 4, lit. c) tiret drugie: „z dachami stromymi, dwuspadowymi i wielospadowymi – 3”.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLIX/527/2021 Rady Miasta Świdnik z dnia 9 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnik zespół przemysłowo-składowy, obszar E, F, G, w części obejmującej § 17 pkt 4, lit. c), tiret pierwsze w zakresie słów: „półpłaskimi lub”, oraz § 17 pkt 4, lit. c) tiret drugie: „z dachami stromymi, dwuspadowymi i wielospadowymi – 3”.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XLIX/527/2021 Rady Miasta Świdnik z dnia 9 grudnia 2021 r. została doręczona organowi nadzoru w dniu 20 grudnia 2021 r.

Działając na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.) Rada Miasta Świdnik uchwaliła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnik zespół przemysłowo-składowy, obszar E, F, G.

W myśl art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w precyzyjny i szczegółowy sposób normują problematykę planowania przestrzennego w gminie, zwłaszcza zaś postępowania planistycznego, w tym poszczególne etapy procedury planistycznej, jak również organy właściwe do jej realizacji oraz ich kompetencje (art. 15 i 17 ustawy).

Zgodnie z art. 28 ust. 1 tej ustawy, istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Pojęcie „zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” interpretowane jest jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy. Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, a więc zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej (por. wyroki NSA z dnia 11 września 2008 r. sygn. akt II OSK 215/08, z dnia 25 maja 2009 r. sygn. akt. 2009 r. sygn. akt II OSK 1778/08 publik. w: CBOSA).

W § 17 uchwały Nr XLIX/527/2021 zawarte zostały ustalenia szczegółowe dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 1MW. W pkt 4 określone zostały wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym w lit. b) wskazana została forma dachów: płaskie o nachyleniu połąci do 12°.

Jednocześnie w § 17 pkt 4) lit. c) określono dla tego samego terenu maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych i usługowych realizowanych :

„- z dachami półpłaskimi lub płaskimi – 2,

- z dachami stromymi, dwuspadowymi i wielospadowymi – 3”..

Porównanie powyższych regulacji wskazuje w sposób jednoznaczny, iż w przedmiotowym planie wprowadzono niespójne ustalenia zawarte w § 17 pkt 4) litera b) i litera c) w zakresie geometrii dachów.

W ocenie organu nadzoru przedstawiona niezgodność ustaleń zawartych w § 17 pkt 4) litera b) i litera c), stanowi naruszenie zasad sporządzania aktu planistycznego, w zakresie uregulowanym art. 15 ust. 2 pkt 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w § 4 pkt 6) obowiązującego w dacie podjęcia uchwały rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Jak stanowi § 4 pkt 9 lit. c) rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wymóg określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachów oznacza konieczność sprecyzowania parametrów kształtowania zabudowy poprzez takie sformułowania, które jednoznacznie wskazują geometrię dachów. W ocenie organu nadzoru ustalenia dla terenu 1MW tego warunku nie spełniają.

Zaznaczyć należy, iż akt prawa miejscowego jakim jest plan miejscowy, musi spełniać szereg ustawowych wymogów. Zawarte w nim normy poprzez swoją budowę winny zapewnić jednoznaczność w ich odbiorze przez wszystkich adresatów jego zapisów, jak również gwarantować wysoki stopień przewidywalności skutków realizacji tych zapisów. W wyżej wymienionych regulacjach uchwały rozbieżne ustalenia planu skutkują brakiem możliwości takiego odczytu wskaźników kształtowania zabudowy aby możliwe było skuteczne i pozbawione wątpliwości interpretacyjnych stosowanie planu w procedurze wydania pozwolenia na budowę.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może podlegać indywidualnej interpretacji organów planistycznych, chociażby z tego powodu, iż przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm.), regulujące proces inwestycyjny nie przewidują „wyjaśnień”, „zaświadczeń” czy „stanowisk” organów planistycznych, interpretujących zapisy i ustalenia planu miejscowego, jako dowodu w postępowaniu w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę.

Trudności w odczytaniu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania danego terenu w akcie planistycznym spowodują, że potencjalny inwestor nie będzie w stanie określić parametrów zagospodarowania, co prowadzić będzie w rezultacie do licznych konfliktów przestrzennych związanych z możliwością użytkowania tego terenu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien zawierać normy konkretne i indywidualne (zamknięte), tak aby w sposób czytelny określić sposób wykonywania prawa własności nieruchomości położonych w obrębie jego obowiązywania (zob. Wyrok NSA z 9 czerwca 2014 r. – sygn. akt II OSK 3083/13).

W tym miejscu warto przytoczyć również pogląd wyrażony przez Naczelnego Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 10 czerwca 2009 r., sygn. akt II OSK 1854/08, w którym Sąd ten wypowiedział się następująco: „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić o tym w sposób czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych. Jeżeli tego nie czyni, budząc wątpliwości zasadniczej natury co do sposobu zagospodarowania terenu, to rzeczywiście może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa, powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych”.

Podzielając w pełni powołaną wyżej argumentację sądu, organ nadzoru wskazuje, że Rada Miasta Świdnik ustalając w § 17 pkt 4) lit. b) dachy płaskie o nachyleniu połąci do 12° a następnie wprowadzając dla tego samego terenu w § 17 pkt 4) lit. c) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków z dachami półpłaskimi, płaskimi, stromymi, dwuspadowymi i wielospadowymi, doprowadziła do powstania wewnętrznej sprzeczności w zapisach uchwały, co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

W tym miejscu należy wskazać, iż Burmistrz Miasta Świdnik w piśmie znak: WINP.6721.10.3.2020 z dnia 13 stycznia 2022 r. odniósł się do niespójności w zakresie ustaleń dotyczących geometrii dachów dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW stwierdzając, że *w uchwale omyłkowo wskazano w § 17 pkt 4 litera c) liczbę kondygnacji dla budynków z dachami spadzistymi podczas gdy w § 17 pkt 4 litera b) dopuszczone są wyłącznie dachy płaskie*.

W ocenie organu nadzoru stwierdzenie nieważności słów „*półpłaskimi lub*” w treści § 17 pkt 4) lit. c) tiret pierwsze uchwały oraz § 17 pkt 4) lit. c) tiret drugie w brzmieniu: „- *z dachami stromymi, dwuspadowymi i wielospadowymi – 3*”. spowoduje, iż ustalenia § 17 uchwały będą spójne i jednoznaczne. Tym samym w sposób prawidłowy spełniony zostanie wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązek określenia w planie miejscowym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności uchwały XLIX/527/2021 Rady Miasta Świdnik z dnia 9 grudnia 2021 r. we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

WOJEWODA LUBELSKI

Lech Sprawka

Otrzymują:

- 1) Burmistrz Miasta Świdnik
- 2) Przewodniczący Rady Miasta Świdnik