



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 13 grudnia 2023 r.

Poz. 6236

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.452.2023 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 8 grudnia 2023 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), **stwierdzam nieważność** uchwały Nr BRM.0007.70.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 października 2023 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mazurskiej.

Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa we wstępie, Rada Miejska w Olecku, działając na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm., dalej jako ustawa o pizp) uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Mazurskiej, zwanej dalej planem.

Uchwała wraz z dokumentacją planistyczną została doręczona Wojewodzie Warmińsko-Mazurskiemu w dniu 8 listopada 2023 r.

Przystępując do oceny legalności podjętej przez Radę Miejską w Olecku uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Mazurskiej, organ nadzoru zobligowany był do ustalenia, które z przepisów ustawy o pizp będą miały do niego zastosowanie. Należy wskazać, że ustawa o pizp została istotnie zmieniona przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 - dalej jako ustawa zmieniająca pizp). Zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy zmieniającej pizp do spraw dotyczących opracowania i uchwalania aktów planowania przestrzennego albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, natomiast zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy zmieniającej pizp do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, czyli 24 września 2023 r.

Analiza przedłożonej wraz z planem dokumentacji planistycznej wykazała, że do opracowania miejscowego planu przystąpiono w dniu 30 listopada 2021 r. (uchwała Rady Miejskiej w Olecku Nr BRM. 0007.127.2023 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Produkcyjnej), a o opinii i uzgodnieniu występowano od dnia 7 czerwca 2022 r. do 12 lipca 2023 r., tym samym do przedmiotowego planu nie mają zastosowania przepisy ustawy zmieniającej pizp. Dlatego też organ nadzoru dokonał oceny legalności przedmiotowego planu z pominięciem zmian wprowadzonych ustawą zmieniającą pizp.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o pizp 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.

W § 3 pkt 5 planu Rada Miejska w Olecku intensywność zabudowy zdefiniowała jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki. Biorąc pod uwagę treść ww. przytoczonego przepisu ustawy o pizp, należy wskazać, że w sposób nieuprawniony Rada Miejska w Olecku zmodyfikowała sposób obliczania tego wskaźnika. Z literalnego brzmienia art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy wynika, że intensywność zabudowy określa stosunek powierzchni całkowitej budynku czyli sumę powierzchni wszystkich kondygnacji do powierzchni działki. Tymczasem, jak wynika z postanowień uchwały, Rada określając wskaźnik intensywności zabudowy wskazała, że chodzi o stosunek powierzchni całkowitej jedynie nadziemnych kondygnacji do powierzchni działki. Pomięła zatem kondygnacje podziemne jak również wskaźnik intensywności odniosła do działki zamiast do działki budowlanej. W tym miejscu wskazać należy, że nie można wykluczyć wypadków sytuowania na terenach objętych planem budynków lub obiektów z kondygnacjami podziemnymi, tym bardziej, że na terenie MW dopuszcza je wprost sam uchwałodawca.

Rada zatem definiując w powyższy sposób intensywność zabudowy, naruszyła art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy poprzez nieuprawnioną modyfikację sposobu ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy oraz przekroczyła kompetencję ustawową w zakresie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, wyznaczone w planie wskaźniki intensywności zabudowy na podstawie definicji ustawowej i uchwalonej na potrzeby przedmiotowego planu, odniosą inny skutek w przestrzeni zagospodarowywanej - niezamierzony przez organ planistyczny. Podkreślić trzeba, że żaden przepis prawa obowiązującego (rangi ustawy) nie dał takich kompetencji organom gminy, aby w ramach przepisów prawa miejscowego ustalały sobie dowolnie, a następnie stosowały własne przepisy definiujące, jak należy dokonywać pomiaru wskaźnika intensywności. Tym samym rada gminy nie może tworzyć własnej definicji, zawierając w niej elementy wyraźnie odmienne od tych zawartych w definicji umieszczonej w ustawie.

Zasady sporządzania planu miejscowego poprzez błędne wykonanie dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o pizp zostały naruszone również poprzez ustalenie wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy jedynie w stosunku do budynków - definicja w § 3 pkt 8 planu - wysokość zabudowy rozumie się jako najwyższą pionową wysokość budynku mierzoną od poziomu wejścia do budynku do głównej kalenicy bryły budynku przy dachach stromych, a przy dachach płaskich do najwyższego punktu dachu tj. attyki, z uwzględnieniem, jeżeli występują, nadbudówek ponad dach, tj. maszynowni dźwigu i obudowy wyjść z klatek schodowych, kotłowni lub innych pomieszczeń technicznych.

W myśl art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane do obiektów budowlanych zalicza się budynki wraz z instalacjami i urządzeniami, budowle stanowiące całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekty małej architektury (odnośnie definicji budowli zob. art. 3 pkt 3 Prawa budowlanego). W skład zabudowy mogą wobec tego wchodzić również inne obiekty budowlane. Użyte w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o pizp pojęcie "zabudowy" jest zatem pojęciem szerszym niż pojęcie „budynku”. W skład zabudowy mogą bowiem wchodzić także inne obiekty budowlane, w tym budowle takie jak: wolno stojące maszty antenowe, budowle sportowe, pomniki, itp. Nakaz obliczania ich wysokości w sposób właściwy dla budynków, uznać należy za niczym nieuzasadniony. Dokonywanie pomiaru wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki mogłoby być niewykonalne (por. wyrok NSA z 28 kwietnia 2009 r., sygn. akt II OSK 1549/08, CBOSA). Wobec tego wskaźnik ten winien być określony dla każdej możliwej na terenie objętym planem zabudowy, tym bardziej że w § 4 pkt 7 oraz § 13 pkt 13 plan dopuszcza realizację obiektów małej architektury i stacji transformatorowych.

W ocenie organu nadzoru wyżej wskazane naruszenia zasad sporządzenia planu mają charakter istotny. Istotne zaś naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, co wynika z art. 28 ustawy o pizp powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Eliminacja z obrotu wskazanych wyżej przepisów planu uniemożliwia funkcjonowanie pozostałych jego postanowień, wobec tego zasadnym jest wyeliminowanie go z obrotu prawnego w całości.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

wz. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
Piotr Opaczewski
II Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski