



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 2 września 2020 r.

Poz. 4912

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.115.5.2020.MM3 WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 31 sierpnia 2020 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713),

**stwierdzam nieważność**

**§ 17 pkt 1) lit. a) we fragmencie: „o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 80% powierzchni całkowitej budynku” uchwały nr XXVIII/182/20 Rady Miejskiej w Radkowie z dnia 29 lipca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ścinawka Średnia oraz części obrębu Ścinawka Górna – część II.**

**Uzasadnienie**

Na sesji dnia 29 lipca 2020 r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Radkowie nr XLVII/292/17 z dnia 31 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ścinawka Średnia oraz części obrębu Ścinawka Górna, Rada Miejska w Radkowie podjęła uchwałę Nr XXVIII/182/20 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ścinawka Średnia oraz części obrębu Ścinawka Górna – część II, zwaną dalej „uchwałą”.

Przedmiotowa uchwała została przesłana pismem Burmistrza Radkowa z dnia 31 lipca 2020 r. i wpłynęła do Wojewody Dolnośląskiego w tym samym dniu za pośrednictwem platformy ePUAP. Z kolei dokumentacja prac planistycznych wpłynęła do Wojewody Dolnośląskiego 3 sierpnia 2020 r. (przekazana pismem z dnia 31 lipca 2020 r., znak GiGN.6722.1.2018.AJ).

Wskazać należy, że termin do stwierdzenia nieważności uchwały w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaczyna biec od dnia, w którym organ wykonawczy gminy przedłoży wojewodzie uchwałę z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych (zob. wyrok NSA z dnia 20 lipca 2018 r., sygn. akt II OSK 2053/16).

**W toku badania legalności uchwały Organ Nadzoru stwierdził podjęcie:**

**- § 17 pkt 1) lit. a) we fragmencie: „o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 80% powierzchni całkowitej budynku” z istotnym naruszeniem art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333) w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegającym na naruszeniu przepisów odrębnych w zakresie definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego.**

W podstawie prawnej uchwały przywołano art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wskazano także art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym 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 tekstu planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Na wstępie podkreślić należy, że podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wskazał w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z jego treścią, 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 w części.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 ustawy, spowodowała stwierdzenie, że Rada Miejska w Radkowie, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego. Wskazać trzeba w tym miejscu, że zasady sporządzania dotyczą całego aktu obejmującego część graficzną i tekstową zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. Zawartość planu miejscowego określają art. 15 ust. 1 i art. 17 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiot określa art. 15 ust. 2 i 3, natomiast standardy dokumentacji planistycznej (materiały planistyczne, skalę opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardy oraz sposób dokumentowania prac planistycznych) określa art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydane na podstawie delegacji ustawowej zawartej w ust. 2 tego artykułu rozporządzenie 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). Podkreślić przy tym należy, że od dnia 18 listopada 2015 r. z mocy zmienionego art. 28 ust. 1 ustawy planistycznej nieważność powodują wyłącznie takie naruszenia zasad i trybu sporządzania planu miejscowego, które są istotne (do dnia zmiany art. 28 ust. 1 wadę nieważności powodowało każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, nawet nieistotne – art. 41 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Dz. U. z 2020 r. poz. 802 ze zm.).

Zgodnie z zapisem § 17 pkt 1) lit. a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MNU.1 do MNU.37 – tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa została zdefiniowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 80 % powierzchni całkowitej budynku, lub zespoły 1 budynku mieszkalnego jednorodzinne i 1 budynku usługowego, gdzie dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej lub drobnej aktywności gospodarczej.

Zdaniem organu nadzoru zapis § 17 pkt 1) lit. a) we fragmencie: „o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 80% powierzchni całkowitej budynku” uchwały narusza przepisy odrębne, o których mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stwierdzić trzeba, że wskazany fragment uchwały pozostaje w sprzeczności z definicją „budynku mieszkalnego jednorodzinne”, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333). Z przepisu tego jednoznacznie wynika, iż przez „budynek mieszkalny jednorodzinny”, należy rozumieć „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”. Przepis ten jednoznacznie stanowi, że wielkość lokalu użytkowego wydzielanego w budynku mieszkalnym jednorodzinny, ustala się określając jego powierzchnię całkowitą w odniesieniu do powierzchni całkowitej budynku oraz, że może ona wynosić maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku.

W związku z powyższym, zapis § 17 pkt 1) lit. a) we fragmencie: „o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 80% powierzchni całkowitej budynku” uchwały narusza dyspozycję wskazanego wyżej przepisu odrębnego, ponieważ w uchwale dokonano modyfikacji definicji budynku mieszkalnego jednorodzinne zawartej w ustawie – Prawo budowlane, w ten sposób, że zaliczono do kategorii budynków mieszkalnych jednorodzinnych te, które nie są budynkami mieszkalnymi jednorodzinny w myśl wskazanych

przepisów odrębnych (te, w których wydzielone lokale użytkowe przekraczają 30% i jednocześnie stanowią nie więcej niż 80% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego).

Powyższe stanowi o istotnym naruszeniu art. 3 pkt 2a ustawy – Prawo budowlane, w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a więc zasad sporządzania planu miejscowego, co na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza konieczność stwierdzenia nieważności ustaleń § 17 pkt 1) lit. a) uchwały we fragmencie: „o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 80% powierzchni całkowitej budynku”.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego.

Zgodnie z 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 Dolnośląski:  
**Jarosław Obremski**