

1. Radny M. Wielkopolan
2. SIP
3. ofo rejestr

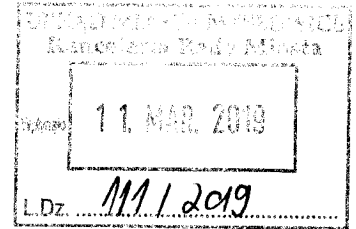
12.03.19r.

Mysłowice, dnia 7. marca 2019 roku



Prezydent
Miasta Mysłowice

Pan
Mariusz Wielkopolan
Radny Rady Miasta Mysłowice



Odpowiedź na interpelację skierowaną przez radnego Mariusza Wielkopolana – data wpływu 22.02.2019r.

Podstawa interpelacji:

Projekt Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Wielka Skotnica – Katowicka – Bończyka oraz zapis audio z dyskusji nad w/w planem na Komisji Gospodarki Miejskiej, Ochrony Środowiska i Rolnictwa w dniu 21.01.2019r. w zakresie dalszej procedury uchwalenia MPZP Wielka Skotnica – Katowicka – Bończyka, oraz wyjaśnienia zagadnień omawianych na Komisji Gospodarki Miejskiej, Ochrony Środowiska i Rolnictwa w dniu 21.01.2019r.

Odpowiedzi:

Ad.1a

Dalsze kroki w kwestii procedury są wprost zależne od sposobu rozpatrzenia przez Radę Miasta Mysłowice na sesji Rady Miasta Mysłowice uwag rozpatrzonych przez Prezydenta Miasta Mysłowice oraz podjęcia ewentualnego uchwały w zakresie uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tym zakresie skierowano w dniu 18 lutego 2019r. stanowisko do Komisji Gospodarki Miejskiej, Ochrony Środowiska i Rolnictwa, w którym precyzyjnie wyjaśniono stan podnoszonych kwestii.

Ad.1b

W zależności od sposobu podjęcia rozstrzygnięcia (patrz. odp. na pkt. 1a) zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wypadku odrzucenia „Prezydenckiego” sposobu rozpatrzenia uwag przez Radę Miasta, koniecznym będzie ponowienie czynności w zakresie wymaganym – tyle stanowi w/w ustawa. Na chwilę obecną trudno jest przewidywać i określać czas w którym mogą te czynności wystąpić.

Ad.1c

Patrz odpowiedź z pkt. 1b;

Ad.2a

Autorem projektu planu miejscowego jest firma świadcząca usługi projektowe obejmujące planowanie przestrzenne, zatrudnia ona specjalistów w tym zakresie. Wypowiedź prezentującego projekty planów miejscowych jest głosem w dyskusji stanowiącym zdanie odrębne. Podkreślić należy, że realizowany przez pracownię projektową projekt miejscowego planu zagospodarowania

1POOWSTANIE ZACZEŁO SIĘ W MYŚLOWICACH

przestrzennego *Wielka Skotnica – Katowicka – Bończyka* jest realizowany w zgodzie z obowiązującymi ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Mysłowice z 2008r. W ustaleniach projektu planu nie znajduje się ani zapis ani definicja strefy śródmiejskiej. Przede wszystkim należy podkreślić, że za nie sprzeczność zapisów pomiędzy poszczególnymi dokumentami planistycznymi następującymi po sobie, odpowiadają osoby posiadające stosowne uprawnienia w jednostce realizującej projekt. Ponownie podkreśla się, że w projekcie przedmiotowego planu nie występuje definicja strefy śródmiejskiej co jest jednoznaczną odpowiedzią w kwestii zadanego pytania.

Ad. 2b

Zgodnie z wyjaśnieniami odpowiedzi w pkt. 2a. Nie występuje w przedmiotowym planie obszar strefy śródmiejskiej. Natomiast podejmowane działania są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Mysłowice z 2008 roku. Kwestia wskaźników jest wynikiem pracy jednostki projektowej posiadającej odpowiednie kwalifikacje i wieloletnie doświadczenie w przedmiotowym projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy wyznaczony został w przedziale od 0,5 do 2,5.;

Ad. 2c

Organ nie wykonuje przedmiotowego opracowania projektowego i nie projektując projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wchodził w kompetencje projektanta planu miejscowego celem zachowania bezstronności. W tym miejscu wypada jednak wskazać, że w otoczeniu terenu 8 MW występują obiekty mieszkaniowe 11 kondygnacyjne co mogło stanowić podstawę do określenia dla obszaru 8 MW i takiego rodzaju zabudowy co z pewnością wpłynęłoby na wyznaczenie wskaźników w kierunku ich zwiększenia. Obecne ustalenia dopuszczają dla tego obszaru zabudowę maksymalnie tylko 5 kondygnacyjną.

Ad. 3

Nie do kompetencji organu należy ocenianie w którym czasie następują zmiany przepisów kształtujących zasady sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowisk sądów, które posiadają istotny wpływ na sposób zapisów poszczególnych brzmień w poszczególnych ustaleniach planów miejscowych z uwagi na czas ich uchwalania. Można wskazać, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z lat. 2005/2006 zostały podjęte i sporządzone pod rządami ustawy o Zagospodarowaniu Przestrzennym z 1994r., kolejne sporządzone były pod rządami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. W każdym czasie opracowania projektowe były wykonywane w zgodzie z obowiązującymi wtedy przepisami i uwzględniały obowiązujące definicje współczynnika zabudowy. W kolejnych latach ustawodawca zaimplementował w ustawie definicję „Intensywności zabudowy”, czym wprowadził w zdziwienie specjalistów gdyż wprowadził dualizm definicji wskaźnika- ustanowił nowe brzmienie Art. 15 ust.1 pkt. 6) „.....*zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, **maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,***”; Do chwili obecnej nie ma jasnej wiążącej wykładni co do interpretacji tego tworu. Najbliższymi są normy branżowe budowlane np. PN-ISO PN-ISO 9836:1997 z brzmienia której wynika, że w wielkim skrócie powierzchnia całkowita – jest to suma powierzchni wszystkich powierzchni jakie występują w obiekcie w tym podziemnych, które z kolei

ustawa prawo budowlane i rozporządzenia wykonawcze nie traktują jako powierzchni zaliczanych do intensywności zabudowy, w przypadku sporządzania projektu m.in. w przypadku braku planu miejscowego. W wielkim uproszczeniu można wskazać, że powierzchnia całkowitej zabudowy dotyczy wszystkich kondygnacji wszystkich budynków znajdujących się na działce. Wyjaśnić należy, że organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma podstaw prawnych do odwoływania się do ustaleń indywidualnych, które powstały w przeszłości pod rządami innych przepisów. Organ ma obowiązek sporządzając plan miejscowy poruszać się w przepisach obowiązujących i do ich brzmienia dostosowywać zapisy proponowanych ustaleń. Plan miejscowy nie powinien w żaden sposób ujmować praw nabytych. Zaznaczyć należy, że nie od dzisiaj wiadomo, że w rejonie dawnego „ogrodnictwa” toczą się postępowania administracyjne – odwoławcze w zakresie wydanego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego na działce 9174/144. Pozwolenie to zostało przez Wojewodę Śląskiego utrzymane w mocy. Co wprost świadczy o właściwości podejmowanych decyzji w zakresie zabudowy tego terenu w tym także właściwym zabezpieczeniu pod kątem pożarowym. Odnosząc się do procedury „legalizacji” można wskazać, że ta procedura dotyczy faktu zaistnienia samowoli budowlanej – działania bez pozwolenia na budowę. Z posiadanej wiedzy wynika, że taki przypadek nie miał miejsca.

Ad.3a

Zgodnie z wyjaśnieniem w pkt. 2c ponownie wskazuje się, że organ nie jest tworzącym zarówno przepisy normujące kształt prawny stanowiący warunki brzegowe w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i nie jest jednostką projektową sporządzającą projekt planu. Niezależnie od tego, generalnie kształt tego projektu planu jest wynikiem zarówno wymogu przepisów, stanowisk wydziałów urzędu, stanowisk organów zewnętrznych, wiedzy i uprawnień projektantów planu jak i radców prawnych opiniującymi ten projekt uchwały. Należy poinformować, że każdorazowo koncepcja projektu planu jak również projekt planu, są rozsyłane do poszczególnych komórek urzędu celem opiniowania i od stanowisk tych komórek w dużej mierze zależy kształt zapisów planu.

Ad.3b

W świetle udzielonej odpowiedzi w pkt. 3a sprawę i zapytanie należy skierować pod adresem właściwego ministerstwa wprowadzającego nowe brzmienie przepisów z początkiem obecnej dekady. Można też wskazać na jeden z wyroków WSA w Wrocławiu – sygn. Akt. II SA/WR 475/13. która może stanowić istotną wskazówkę w kwestiach poprawności zawartej definicji intensywności zabudowy - będącej jednoznacznym ujednoczeniem brzmień i możliwych interpretacji w ustawie Prawo Budowlane jak i Ustawie o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Do chwili obecnej nie odnotowano konsekwencji przegłosowania uchwały przez Radnych Miasta Mysłowice jak i w świetle przytoczonego wyżej wyroku nie odnotowano działania niezgodnego z prawem.

Ad.4.

Zespół Planowania i Strategii w obecnym schemacie organizacyjnym - jako koordynator, a cała ścieżka opracowywania i opiniowania wygląda analogicznie jak Ad.3a, jest prowadzona we współpracy ze wszystkimi Wydziałami Urzędu. Nadmieniam, że wyłoniona została w drodze przetargu nieograniczonego jednostka projektowa, która sporządzać będzie przedmiotowy dokument planistyczny, wszystkie informacje odnośnie podmiotów / osób koordynujących w przedmiotowym

opracowaniu są publicznie dostępne na stronie internetowej miasta / bip-ie miasta.

Ad.5. a),b) Tak Wymagania zostały spełnione w oparciu o obowiązujące przepisy oraz stanowiska Wydziałów.

Niezależnie od powyższych wyjaśnień wypada przypomnieć, że od decyzji Rady Miasta Mysłowice zależy kształt każdego aktu prawa miejscowego. Rada Miasta na sesji może spowodować, że sposób rozpatrzenia uwag przez Prezydenta Miasta zostanie odrzucony w głosowaniu co spowoduje, że głosowanie nad planem nie będzie możliwe i procedurę planistyczną trzeba będzie w zakresie wymaganym ponowić. Rada Miasta może także podjąć uchwałę o odstąpieniu od sporządzania tego planu miejscowego czym w jasny sposób zajmie stanowisko, że po prostu nie życzy sobie dalszego procedowania nad tym dokumentem wyrażając swoją wolę w postaci uchwały. Rada Miasta może także ten akt prawa miejscowego przyjąć także w formie uchwały. W każdym z tych przypadków wola Rady, o ile jest ona zgodna z przepisami prawa jest ostatnią determinantą działań wiążących Prezydenta Miasta Mysłowice.

**PREZYDENT MIASTA
MYSŁOWICE**

Dariusz WORTOWICZ



Załączniki:

- kopia wystąpienia z dnia 18 luty 2019r. Sygn. KR.0012.4.1.2009.AG
- kopia decyzji utrzymującej w mocy pozwolenie na budowę
- kopia w/w wyroku WSA

Otrzymuje:

1. adresat
- 2.aa.DL/BZ/PS

Do wiadomości:

1. Kancelaria Prezydenta Miasta
- ② Kancelaria Rady Miasta

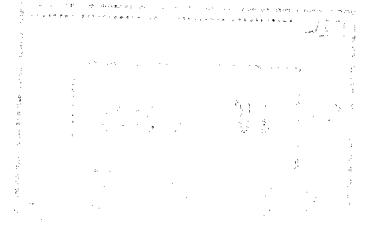
1POOWSTANIE ZACZEŁO SIĘ W MYSŁOWICACH

18. LUT. 2019

Mysłowice, r.
KR.0012.4.1.2019.AG



Prezydent
Miasta Mysłowice



**Komisja Gospodarki Miejskiej,
Ochrony Środowiska i Rolnictwa**

w miejscu

**dotyczy: wniosku członków Komisji Gospodarki Miejskiej, Ochrony Środowiska i Rolnictwa
zgłoszony na posiedzeniu komisji w dniu 21.01.2019 r.**

W związku z otrzymanym wnioskiem członków Komisji Gospodarki Miejskiej, Ochrony Środowiska i Rolnictwa, zgłoszonym na posiedzeniu komisji w dniu 21.01.2019 r. i wyjaśnieniem położenia stanu prawnego procedur planistycznych dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Morgi oraz Wielka Skotnica – Katowicka – Bończyka, zwrócono się o opinię prawną w tym zakresie. Jak wynika z przepisów prawa uprawnionymi do zajęcia stanowiska w sprawie wniesionych uwag do projektów planów są Prezydent i Rada Miasta. Należy jednak zaznaczyć, że w pierwszej kolejności uwagi rozpatruje Prezydent, a następnie na sesji rady miasta ma do tego prawo Rada Miasta. Zatem gdy Rada Miasta ma odmienne zdanie niż Prezydent może dopiero na sesji zagłosować o nie przyjęciu rozstrzygnięcia Prezydenta. Jakakolwiek inna forma rozpatrzenia uwag może powodować uchybienie procedury planistycznej i narażenie się na działanie nadzoru ze strony wojewody co może doprowadzić do stwierdzenia nieważności planów miejscowych. Należy mieć na uwadze fakt, że organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa.

W związku z powyższym podtrzymuję skierowanie uchwał pod obrady Rady Miasta aby dopełnić procedur planistycznych.

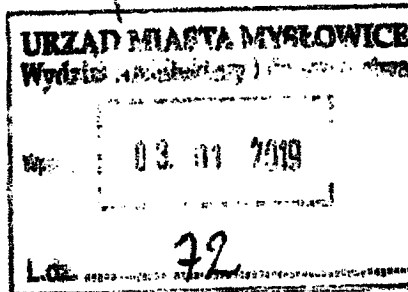
PREZYDENT MIASTA
MYSŁOWICE

Dariusz WOJTCWICZ

Otrzymują:

- 1) adresat,
- 2) a/a.

14.02.19.



8.01.2019 U

Katowice,

2019-12-28

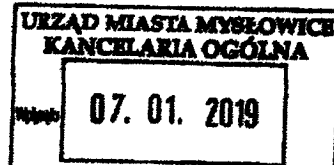
IFXIV.7840.5.40.2018

ESOD M16.2019



WOJEWODA ŚLĄSKI

DECYZJA



Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z 14 czerwca 1965 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.) oraz art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.),

po rozpatrzeniu odwołań złożonych przez Pana [redacted], Pana [redacted] oraz Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Pod Orzechem” – tj. Panią [redacted], Pana [redacted] i Pana [redacted] od decyzji Prezydenta Miasta Mysłowice nr 152/2018 z dnia 16 maja 2018 r. o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego trójsegmentowego (łącznie 63 lokale mieszkalne) z garażem podziemnym wielostanowiskowym oraz infrastruktury technicznej i drogowej, w tym m.in. chodników, placów zabaw i rekreacji, miejsc postojowych oraz elementów małej architektury w Mysłowicach przy ul. Katowickiej na działkach nr: 9174/144, 9175/144, obręb 007 Mysłowice

- utrzymuję w mocy zaskarżoną ww. decyzję.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 15 lutego 2018 r. Inwestor – Partner Haus Sp. z o.o. z siedzibą w Mysłowicach reprezentowana przez Prezesa Zarządu Pana [redacted] i V-ce Prezesa Zarządu Pana [redacted] wystąpiła o pozwolenie na budowę planowanej inwestycji: Zespół zabudowy wielorodzinnej „Bończyk - Ptaki” III etap zespół budynków „C2” seg. m2, m4 i m6 oraz seg. tg2, tg4 i tg6 - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego trójsegmentowego z garażem podziemnym wielostanowiskowym oraz infrastruktury technicznej i drogowej, w tym chodników, placów zabaw i rekreacji, miejsc postojowych oraz elementów małej architektury w Mysłowicach.

Pismem z dnia 1 marca 2018 r. znak: AB-II.6740.1.62.2018.WA organ I instancji zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Postanowieniem z dnia 21 marca 2018 r. znak: AB-II.6740.1.62.2018.WA Prezydent Miasta Mysłowice nałożył na inwestora obowiązek usunięcia wskazanych licznych nieprawidłowości w przedłożonym projekcie budowlanym, w terminie do dnia 23 kwietnia 2018 r.

W nawiązaniu do ww. postanowienia pismem z dnia 9 kwietnia 2018 r. inwestor wraz z projektantem Panem [redacted] złożyli wyjaśnienia odnosząc się do poszczególnych nieprawidłowości wskazanych w postanowieniu. Następnie w „Oświadczeniu” z dnia 13 kwietnia 2018 r. reprezentujący inwestora - Partner Haus Sp. z o.o. z siedzibą w Mysłowicach - Prezes Zarządu Pan [redacted] i V-ce Prezes Zarządu Pan [redacted] złożyli wyjaśnienia odnośnie wykazania zgodności przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego z decyzją o warunkach zabudowy (WZ) nr 197/05 z dnia 8 grudnia 2005 r. w zakresie obciążeń prawnych działek inwestycyjnych.

W trakcie toczącego się postępowania, w dniu 23 kwietnia 2018 r. do organu I instancji wpłynął wniosek Pana [redacted], datowany na ten sam dzień, o wydanie decyzji o odmowie pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji ze względu

na niezgodność projektu ze wskaźnikami określonymi w decyzji WZ. Wnioskodawca podniósł również kwestię przesłaniania i zacieniania przez planowaną inwestycję działek, których jest współużytkownikiem wieczystym. Do pisma Pana [REDAKTOWANO] odniósł się inwestor w piśmie z dnia 30 kwietnia 2018 r., którego kopię organ I instancji przekazał wnioskodawcy.

Następnie w dniu 30 kwietnia 2018 r. do organu I instancji wpłynął wniosek Pana [REDAKTOWANO] datowany na ten sam dzień, w którym poruszył on analogicznie, jak poprzedni wnioskodawca, kwestię zacieniania i przesłaniania. Zanegował znajdującą się w projekcie analizę przesłaniania, wskazał, że planowane budynki będą źródłem hałasu i zanieczyszczeń, nadto, że przedsięwzięcie powinno być zakwalifikowane jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, podniósł, że nie zachowano w maksymalnym stopniu istniejącej roślinności i wniósł o wydanie decyzji o odmowie pozwolenia na budowę.

Do uwag Pana [REDAKTOWANO], pismem z dnia 10 maja 2018 r., którego kopię przekazano wnioskodawcy, ustosunkował się inwestor.

Organ I instancji, realizując dyspozycję art. 10 § 1 k.p.a., zawiadomieniem znak: AB-II.6740.1.62.2018.WA z dnia 10 maja 2018 r. poinformował strony, że zebrany został materiał dowodowy niezbędny do wydania decyzji i, przed jej wydaniem strony mają możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

W dniu 16 maja 2018 r. decyzją nr 152/2018 r. znak: AB-II.6740.1.62.2018.WA Prezydent Miasta Mysłowice zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji.

Odwołania od ww. decyzji złożyli: Pan [REDAKTOWANO] pismem z dnia 1 czerwca 2018 r., Pan [REDAKTOWANO] pismem z dnia 4 czerwca 2018 r. i Wspólnota Mieszkaniowa „Pod Orzechem” reprezentowana przez Zarząd tj. Panią [REDAKTOWANO], Pana [REDAKTOWANO] i Pana [REDAKTOWANO].

Pan [REDAKTOWANO] w odwołaniu podniósł argumenty analogiczne jak w swoim piśmie z dnia 23 kwietnia 2018 r. Pan [REDAKTOWANO] natomiast wskazał, że w decyzji Prezydent Miasta Mysłowice nie odniósł się do kwestii podniesionych przez skarżącego w piśmie z dnia 30 kwietnia 2018 r.

Wspólnota Mieszkaniowa „Pod Orzechem” wnioskując o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i odmowę zatwierdzenia projektu budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę albo uchylenie zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji, zarzuciła decyzji następujące naruszenia przepisów postępowania:

- 1) art. 6 k.p.a. i art. 7 Konstytucji RP poprzez stosowanie definicji rozszerzających, zawężających oraz własnych definicji alternatywnych względem zdefiniowanych w przepisach prawa oraz niewypełnianie ustawowych obowiązków przez organ I instancji,
- 2) art. 32 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego oraz art. 3 ust. 1 pkt 56 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poprzez nie uzyskanie przez inwestora rozstrzygnięć przewidzianych przepisami z zakresu ochrony środowiska,
- 3) art. 34 ust. 1 Prawa budowlanego poprzez niespełnienie przez projekt budowlany wymagań określonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu wraz z załącznikami stanowiącymi jej integralną część nie włączonymi do projektu budowlanego oraz przekroczeniu dopuszczalnej w decyzji intensywności zabudowy,
- 4) art. 34 ust. 2 Prawa budowlanego poprzez niespełnienie przez zakres i treść projektu budowlanego wymagań odpowiadających specyfice i charakterowi obiektów projektowanych,
- 5) art. 34 ust. 3 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego poprzez niespełnienie przez projekt budowlany wymagań określonych w tym przepisie. Ponadto działka nie posiada faktycznego dostępu do drogi publicznej w sposób wskazany w decyzji o warunkach zabudowy,
- 6) art. 34 ust. 3 pkt 6 2) Prawa budowlanego – niekompletność projektu budowlanego w zakresie wskazanym w przepisie, co może doprowadzić do katastrofy budowlanej,

7) art. 35 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego poprzez brak sprawdzenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej I instancji zgodności projektu budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy oraz przepisami techniczno-budowlanymi w zakresie zagospodarowania terenu,

8) art. 10 k.p.a. poprzez niewskazanie terminu na możliwość zapoznania się z aktami sprawy i de facto wydanie decyzji przed dostarczeniem powiadomienia z art. 10 K.P.A. o zakończeniu zbierania materiału dowodowego (decyzja wydana z datą 16 maja 2018 r., postanowienie z art. 10 K.P.A. datowane na 10 maja 2018 r.)

9) art. 61 § 3 i 4 k.p.a. – poprzez poinformowanie o toczącym się postępowaniu dopiero po kilku tygodniach od wpłynięcia wniosku oraz przyjęciu takowej daty jako datę wszczęcia postępowania – datą wszczęcia winna być data wpłynięcia wniosku,

10) art. 66a § 2 i 3 oraz 67 § 1 k.p.a. – poprzez brak zastosowania – np. metryka sprawy nie odzwierciedlała faktycznych czynności prowadzonych przez organ,

11) art. 7, 77 i 80 k.p.a. poprzez brak uzasadnienia wyjaśniającego motywy podjętego rozstrzygnięcia,

12) art. 107 k.p.a. poprzez brak uzasadnienia prawnego i faktycznego wydanej przez organ decyzji.

W uzasadnieniu odwołania Wspólnota zakwestionowała załączoną do projektu budowlanego analizę przesłania jako niezgodną z Warunkami technicznymi ze względu na przyjęcie innych niż w przepisach kryteriów wyznaczenia parametrów. Wskazała na brak w projekcie analizy nasłonecznienia i zacielenia, na to, że „powietrze wentylacyjne usuwane z garażu może zawierać substancje szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi”, że „wentylatory wyciągowe będą umieszczone ponad dachem i będą powodować istotne emisje hałasów”. Ponadto podniosła, że budynek powinien być zakwalifikowany jako SW - średniowysoki ponieważ „posiada on 5 kondygnacji naziemnych oraz wysokość ponad 12 metrów ponad teren” (twierdząc, że garaż podziemny powinien być uznany za kondygnację nadziemną ze względu na parametry zagłębienia – ok. 0,5 m poniżej poziomu terenu). Skarżąca zarzuciła również, że mapa do celów projektowych jest nieaktualna, bowiem „rządne terenu z mapy (...) nie odzwierciedlają terenu, bo inwestor przeprowadził od czasu jej sporządzenia prace ziemne zmieniające niweletę terenu poprzez usunięcie warstwy ziemi urodzajnej oraz utworzył nasypy z odpadów budowlanych, (...) a wartości rządnych terenu z przekrojów są znacznie poniżej ujawnionych na zagospodarowaniu.” Zakwestionowano również wiarygodność przekrojów budynku, wskazano na niespełnienie ustaleń z decyzji WZ dotyczących zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni, przeznaczenia 10 % obszaru inwestycji na tereny rekreacyjne, w szczególności place zabaw, przekroczenia wskaźnika intensywności zabudowy określonej w decyzji na 1,3 (w tabeli analiz na 1,2), a przez projektanta wyliczonej na 1,39. Podniesiono zarzut, że zaprojektowany dach jest wielospadowy z kątem nachylenia 25°, a w tabeli analiz – załączniku do decyzji WZ - ustalono dach dwuspadowy o kącie nachylenia 30°-40°. Skarżąca w uzasadnieniu sformułowała też argumenty *ad personam* dotyczące projektanta i członka jego rodziny, które jednakże nie są przedmiotem rozstrzygnięcia przez organ odwoławczy w ramach prowadzonego postępowania.

Odwołania zostały wniesione w ustawowym terminie, o którym mowa w art. 129 § 2 k.p.a.

Rozpatrując przedmiotową sprawę na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego oraz na podstawie obowiązujących przepisów prawa organ odwoławczy stwierdza jak następuje:

Z zasady dwuinstancyjności, zawartej w art. 15 k.p.a. wynika, iż przedmiotem postępowania odwoławczego jest ponowne rozpoznanie i rozstrzygnięcie sprawy. W związku z tym organ odwoławczy ocenił ponownie cały materiał dowodowy zgromadzony w przedmiotowej sprawie.

Odnosząc się kolejno do poszczególnych zarzutów podniesionych w odwołaniach Wojewoda Śląski stwierdza:

- ad. 1) zarzut sformułowany w sposób ogólnikowy, lakoniczny, nie wskazuje jakiegokolwiek konkretnego uchybienia merytorycznego organu I instancji,
- ad. 2) przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zarzut należy uznać za bezzasadny,
- ad. 3) w decyzji WZ w pkt IIb pt: „Ład przestrzenny” wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej ustalono na „ok. 1,3”. Zgodnie z ustalonym orzecznictwem „około” oznacza tolerancję w zakresie jedności w zależności w jakich wielkościach, podane w decyzji parametry i wskaźniki zostały wyrażone.
- W wyjaśnieniach z dnia 17 grudnia 2018 r. nadesłanych do tut. organu drogą mailową projektant Pan mgr inż. ██████████ wskazuje: „wskaźniki intensywności zabudowy liczone jako powierzchnię całkowitą kondygnacji nadziemnych. Nie wlicza się kondygnacji podziemnych, a taką kondygnacją jest kondygnacja z garażami, wskaźnik intensywności zabudowy w decyzji o warunkach zabudowy jest określony dla zespołu budynków C2 i C3, procedowanie przy zespole budynków C2 było podzielone na 3 etapy i wskaźniki były podawane różne dla poszczególnych etapów – wiążący i ostateczny wskaźnik dla całego zespołu został podany w III – skarżonym etapie – i wynosi on 1,34”
- Mając na względzie powyższe, w ocenie tut. organu wyliczony przez projektanta wskaźnik dla części III (segmenty m2, m4 i m6 oraz tg2, tg4 i tg6) - 1,39, a dla całości przedsięwzięcia (części I, II i III – wszystkie segmenty m i tg) – 1,34 zgodny jest z ustalonym w treści decyzji WZ, zaś wskaźnik wskazany w tabeli analiz – 1,2 nie jest wiążący dla organu administracji architektoniczno-budowlanej,
- ad. 4) – zarzut niesprecyzowany, nie wskazuje na konkretne nieprawidłowości zakresu i treści projektu budowlanego, uznany za nieuzasadniony,
- ad. 5) zarzut ogólnikowy, nie wymienia wymagań, których w ocenie skarżącej Wspólnoty nie spełnia projekt budowlany, natomiast odnośnie kwestii, że działka nie posiada faktycznego dostępu do drogi publicznej w sposób wskazany w decyzji o warunkach zabudowy wskazać należy, że ustalenie: „Wykonać plac manewrowy w strefie C1 i zapewnić połączenie drogi wewnętrznej z ul. Kilińskiego” dotyczy zespołu budynków C1, a nie projektowanego zespołu C2 – zarzuty również uznane za nieuzasadnione,
- ad. 6) zarzut niezrozumiały, w ustawie Prawo budowlane przepis art. 34 ust. 3 nie zawiera pkt 6,
- ad. 7) zarzut nie poparty wskazaniem żadnych konkretnych uchybień merytorycznych organu I instancji, uznany przez tut. organ za niezasadny,
- ad. 8) zarzut zasadny, bowiem wydanie decyzji już w dniu 16 maja 2018 r. ograniczyło stronie skarżącej możliwość zapoznania się ze zgromadzonymi na tym etapie aktami sprawy, tym niemniej – zdaniem tut. organu – nie przeszkodziło to skarżącemu w sformułowaniu bardzo szczegółowych zarzutów merytorycznych we wniesionym odwołaniu, co świadczy o bardzo dobrej znajomości przedmiotu sprawy, a zatem naruszenie przepisu art. 10 k.p.a. nie miało istotnego znaczenia. Ponadto organ był zobligowany załatwić sprawę w terminie określonym w art. 35 ust. 6 pkt 1, ponieważ naruszenie tego terminu rodziłoby sankcje karne,
- ad. 9) pismem z dnia 21 lutego 2018 r. organ I instancji wystąpił do zarządcy nieruchomości – PUH Geomil ██████████ z siedzibą w Mysłowicach o dane członków Zarządu skarżącej Wspólnoty i kopie uchwał o ich wyborze. Dane, te wpłynęły do tamtejszego organu w dniu 28 lutego 2018 r. przy piśmie zarządcy z dnia 26 lutego 2018 r. Organ I instancji prawidłowo, pismem z dnia 1 marca 2018 r., zawiadomił strony postępowania o wszczęciu przedmiotowego postępowania, niezwłocznie po uzyskaniu ww. informacji,
- ad. 10) metryka sprawy nie podlega analizie przez organ odwoławczy w ramach prowadzonego przezeń postępowania,
- ad. 11) zarzuty lakoniczne nie formułujące konkretnych naruszeń zasad ogólnych postępowania określonych w przywołanych przez skarżącą Wspólnotę przepisach,

ad. 12) w ocenie organu odwoławczego decyzja nr 152/2018 Prezydenta Miasta Mysłowice z dnia 16 maja 2018 r. posiada zarówno uzasadnienie faktyczne jak i prawne, zarzut uznaje się za bezzasadny.

Odnosząc się z kolei do kwestii zacieniania i przesłaniania podniesionych zarówno w uzasadnieniu odwołania Wspólnoty jak i w pozostałych dwóch odwołaniach, organ odwoławczy stwierdza, że obszernych wyjaśnień w poruszonych kwestiach udzielili inwestor i projektant Pan mgr inż. ██████████ w piśmie z dnia 10 maja 2018 r., wskazując, że w przedłożonej analizie przesłaniania spełniony jest warunek lokalizacji budynku projektowanego w odległości nie mniejszej niż jego wysokość od budynku przesłanianego. Ponadto w wyjaśnieniach z dnia 17 grudnia 2018 r. przesłanych do tut. organu przez projektanta drogą mailową, Pan ██████████ wskazał: „zarzut, że budynki są nierównoległe i ma to wpływ na zacięnitarrę – w projekcie do obliczenia odległości między budynkami przyjęto wymiar najmniejszy, a odległość jest podana do najbardziej wysuniętej części jaką jest wykusz i do kalenicy lukarny, która jest prostopadła do odległości – i znacznie zmniejsza to zacięnitarrę, wysokość zacięnitarrę liczone do parapetu okna – nie ma pojęcia »okna balkonowego«.”

Odnosząc się do kwestii kwalifikacji budynku do grupy wysokości – zgodnie z § 8 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 2015 r. poz. 1422 ze zm.) jako budynki niskie (N) kwalifikuje się budynki do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie; przedmiotowy budynek ma 3,5 kondygnacji mieszkalnych, a kondygnacja garażowa jest kondygnacją podziemną.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego zanieczyszczeń usuwanych z garażu i hałasu powodowanego przez wentylatory, w piśmie z dnia 10 maja 2018 r. inwestor i projektant wskazali, że „wentylatory odprowadzające spaliny z podziemnych garaży mają stosowne atesty także odnośnie emisji hałasu”.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni, w dniu 17 grudnia 2018 r. projektant, drogą mailową przesłał skan decyzji Prezydenta Miasta Mysłowice znak: ŚR.6131.86.2011 z dnia 19 sierpnia 2011 r. w sprawie zezwolenia na usunięcie drzew z terenu, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa inwestycja.

Odnosząc się do zarzutu, że zaprojektowany dach jest niezgodny z ustaleniami w decyzji WZ - w tabeli analiz – załączniku do decyzji WZ - ustalono dach dwuspadowy o kącie nachylenia 30°-40°, niemniej jednak dane te nie są wiążące, gdyż nie zostały ujęte w treści decyzji.

Reasumując, w ocenie organu odwoławczego wniesione przez skarżących odwołania nie zasługują na uwzględnienie. Zarzuty uznać należy za bezzasadne, nie poparte, w przeważającej mierze, wskazaniem konkretnych uchybień godzących w chroniony prawem interes skarżących.

Należy ponadto podkreślić, że zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego obiekt budowlany należy projektować i budować w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich. Nie wszystkie jednakże interesy osób trzecich podlegają ochronie. Chronione są wyłącznie interesy prawne, a nie faktyczne. Wyznacznikiem zakresu, w jakim wydający decyzję organ ma obowiązek chronić uprawnienia osób trzecich, są przepisy prawa materialnego.

Konkludując, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza: zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji

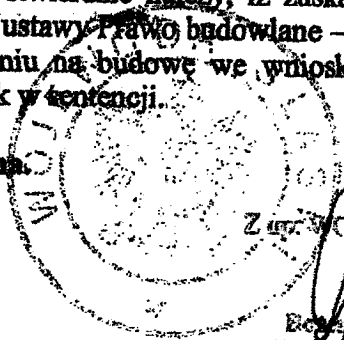
dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Sprawdza również czy projekt został wykonany przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i czy posiada ona zaświadczenie o aktualnej przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

W niniejszej sprawie wymogi określone w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 zostały spełnione.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 (gdy inwestor złoży oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Mając powyższe na względzie stwierdzić należy, iż zaskarżona decyzja odpowiada prawu, zatem – zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane – organ I instancji nie mógł odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę we wnioskowanym przez inwestora zakresie. Tym samym należało orzec jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna.



Z URZĘDU WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

Robert Jankowski – P. ppłk.
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Pouczenie

Zgodnie z art. 50, art. 53 § 1 i 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2017 r., poz. 1369 ze zm.) dalej ppsa, stronom przysługuje prawo wniesienia skargi na niniejszą decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach za pośrednictwem Wojewody Śląskiego – Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach, Wydział Infrastruktury, ul. Jagiellońska 25, 40-032 Katowice, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.

Jednocześnie wyjaśniam, że na podstawie art. 230 § 1 i 2 w zw. z art. 231 ppsa do skargi należy załączyć dowód uiszczenia wpisu w wysokości 200 zł, ustalonego na podstawie § 2 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2003 r., Nr 221, poz. 2193 ze zm.), płatnego w kasie sądu lub na rachunek bankowy sądu wskazany w publikatorze teleinformatycznym – Biuletynie Informacji Publicznej sądu (<http://www.gliwice.wsa.gov.pl>).

Strony mogą ubiegać się o przyznanie prawa pomocy, polegającego na zwolnieniu z kosztów sądowych oraz ustanowieniu adwokata lub radcy prawnego. Szczegółowe zasady dotyczące przyznawania prawa pomocy uregulowane są w art. 243-262 ppsa.

Decyzja zwolniona z opłaty skarbowej. Podstawa prawna: ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1044) – załącznik do ustawy jw. poz. 1 pkt. 53 ppkt. 1.

Otrzymują:

1. P. [REDACTED]
2. P. [REDACTED]
3. P. [REDACTED] - Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Pod Orzechem”
4. P. [REDACTED] - Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Pod Orzechem”

5. P. [REDACTED] - Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Pod Orzechem”
6. PARTNER HAUS Sp .z o.o. z siedzibą w Mysłowicach
7. Spółka Mieszkaniowa Mysłowice Sp .z o.o. z siedzibą w Mysłowicach,
8. P. [REDACTED] – Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w Mysłowicach
9. P. [REDACTED] – Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w Mysłowicach
10. P. [REDACTED] – Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w Mysłowicach
11. P. [REDACTED] – Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w Mysłowicach
12. P. [REDACTED]
13. P. [REDACTED]
14. P. [REDACTED]
15. P. [REDACTED]
16. Prezydent Miasta Mysłowice
17. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Mysłowicach
18. a/a JV

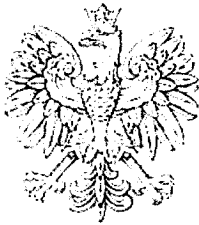
Załącznik: Klauzula informacyjna

KLAUZULA INFORMACYJNA

Na podstawie art. 14 ogólnego Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE o ochronie danych (Dz. Urz. UE L 119 z 04. 05. 2016)¹ zwanego dalej RODO, podaję następujące informacje:

1. Wojewoda Śląski – Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach, z siedzibą przy ul. Jagiellońskiej 25 jest administratorem Pani/Pana danych osobowych.
2. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO oraz ustaw: z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1257 z późn. zm.) i z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1332 późn. zm.), w celu realizacji zadań Wojewody Śląskiego wynikających z ww. ustaw.
3. Pani/Pana dane osobowe zostały przekazane przez organ I instancji obejmują imię, nazwisko, adres.
4. Dane będą udostępniane jedynie podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa lub umów powierzenia.
5. Dane nie będą transferowane do państw trzecich oraz organizacji międzynarodowych.
6. Dane będą przetwarzane do momentu ustania celu przetwarzania określonego w pkt. 2, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa w celu archiwizacji.
7. Dane nie będą profilowane.
8. Przysługuje Pani/Panu prawo do żądania dostępu do swoich danych osobowych i prawo do ich sprostowania.
9. Przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego w sprawach ochrony danych osobowych tj. do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
10. Wszelkie informacje związane z danymi osobowymi można uzyskać kontaktując się z Inspektorem Danych Osobowych Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego pod numerem telefonu 32 20 77 975 lub pisząc na adres iod@katowice.uw.gov.pl

¹ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L 119 z 04. 05. 2016)



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 grudnia 2013 r.

Poz. 6167

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2013-12-04 11:18:32

WYROK NR SYGN. AKT II SA/WR 475/13 WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO WE WROCŁAWIU

z dnia 27 sierpnia 2013 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący
Sędziowie

Sędzia WSA Olga Białek
Sędzia WSA Ireneusz Dukiel (spr.)
Sędzia NSA Andrzej Wawrzyniak

Protokolant starszy sekretarz sądowy Patrycja Kikosicka-Jędrzejczak
po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 27 sierpnia 2013 r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Gminy Domaniów
z dnia 21 lutego 2013 r. nr XXIX/188/13
w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzówek w gminie
Domaniów

- I. stwierdza nieważność § 2 pkt 2 zaskarżonej uchwały;
- II. orzeka, że zaskarżona uchwała w zakresie wskazanym w pkt. I niniejszego wyroku nie podlega wykonaniu;
- III. zasądza od Gminy Domaniów na rzecz Wojewody Dolnośląskiego kwotę 240 zł (słownie: dwieście czterdzieści) tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.

Uzasadnienie

Wojewoda Dolnośląski działając na podstawie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm., w skrócie u.s.g.) złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę na uchwałę Rady Gminy Domaniów z dnia 21 lutego 2013 r., Nr XXIX/188/13, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzówek w gminie Domaniów, wnosząc o stwierdzenie nieważności § 2 pkt 2 tej uchwały, z uwagi na jego podjęcie z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz.U. z 2012 r., poz. 647, dalej u.p.z.p.) w zw. z § 115, § 116, § 143, § 146 i § 149 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908, dalej w skrócie r.P.R.M) oraz art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm., dalej powoływanej jako Konstytucja RP. Ponadto Wojewoda wniósł o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zarzutu skargi Wojewoda Dolnośląski wskazał, że w § 2 pkt 2 uchwały Rada Gminy zdefiniowała wskaźnik intensywności zabudowy przyjmując, że „należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (rozumianej jako suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”. Według natomiast art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Ustawa nie definiuje co prawda pojęcia „wskaźnika intensywności zabudowy” jednakże 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 wszystkich kondygnacji nadziemnych, co nie jest tożsame z powierzchnią całkowitą zabudowy. Wojewoda Dolnośląski podniósł, iż powierzchnia całkowita wykorzystywana do określenia maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997, jest definiowana jako „suma powierzchni wszystkich kondygnacji, w tym piwnicy po obrysie zewnętrznym ścian wraz ze wszystkimi obiektami takimi jak: tarasy, balkony, zjazdy do garażu, schody zewnętrzne, podcienie”.

Organ nadzoru zauważył przy tym, że znaczenie terminu kondygnacja ustalone zostało w § 3 pkt 16 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, dalej w skrócie r.M.I.), który stanowi, że przez kondygnację należy rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź 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, klimatyzacyjna lub kotłownia.

W ocenie Wojewody rada gminy, wskazując w definicji kondygnacje nadziemne budynków, a pomijając kondygnacje podziemne, 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. W przekonaniu organu tak przyjęty zapis § 2 pkt 2 tej uchwały stanowi nieuprawnioną modyfikacją przepisu rangi ustawowej, co należy zakwalifikować jako istotne naruszenie prawa.

W odpowiedzi na skargę Rada Gminy Domaniów, reprezentowana przez Przewodniczącą Rady, uznała skargę za bezzasadną i wniosła o jej oddalenie.

W uzasadnieniu tego stanowiska stwierdzono, że w istocie spór nie dotyczy pojęcia „wskaźnik intensywności zabudowy”, a pojęcia „powierzchnia całkowita zabudowy”, które to pojęcie nie jest zdefiniowane w żadnym akcie prawnym, nie jest też określone w Polskiej Normie PN- ISO 9836:1997, na którą powołuje się strona skarżąca. Wynika to wprost ze sposobu zapisu, jaki przyjęła Rada Gminy

w przedmiotowej uchwale. Wyjaśnienie pojęcia „powierzchni całkowitej zabudowy” zostało ujęte w nawias, jako doprecyzowanie pojęcia niezdefiniowanego przez ustawodawcę. W przypadku usunięcia nawiasu pojęcie „wskaźnik intensywności zabudowy” pozostaje tożsame w treści z zapisem przyjętym w art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. Zdaniem Rady nie ma więc mowy o zmianie treści definicji określonej przez ustawodawcę, a jedynie o doprecyzowaniu pojęcia, które przez ustawodawcę nie zostało określone.

Stwierdzono również, iż strona skarżąca bezpodstawnie przyjęła wykładnię pojęcia „wskaźnika intensywności zabudowy”, gdyż z brzmienia art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. nic takiego nie wynika, nie ma też o tym mowy w r.M.I., ani też w jakimkolwiek innym powszechnie obowiązującym akcie prawnym.

Nie zgodzono się także ze stroną skarżącą, że „powierzchnia całkowita wykorzystywana do określenia maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997, jest definiowana jako: „suma powierzchni wszystkich kondygnacji, w tym piwnicy po obrysie ścian wraz ze wszystkimi obiektami takimi jak: tarasy, balkony, zjazdy do garażu, schody zewnętrzne, podcienie.” Po pierwsze w treści tej normy nie ma w ogóle mowy o „wskaźnikach intensywności zabudowy”, a o wskaźnikach powierzchniowych i kubaturowych, co nie jest tożsame. Po drugie w żadnym miejscu tej normy nie jest napisane, że powierzchnia całkowita powinna być wykorzystywana do określenia maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Po trzecie, nawet gdyby przyjąć, że za „powierzchnię całkowitą zabudowy” można by uznać określoną w normie „kubaturę budynku”, to zgodnie z tą normą do obliczeń można by przyjąć zarówno wszystkie kondygnacje, jak i wyłącznie te, które znajdują się powyżej poziomu terenu, a więc kondygnacje nadziemne. Należy także zauważyć, że ani w u.p.z.p., ani w r.M.I., nie ma odwołania do tej normy, a zatem przy ustalaniu wskaźników intensywności w planie miejscowym omawiana norma w ogóle nie może mieć zastosowania.

Niezrozumiałe dla Rady jest także przytaczanie przez stronę skarżącą definicji kondygnacji, ponieważ wcale z niej nie wynika, że każda z wymienionych tam części budynku powinna być brana pod uwagę przy określaniu w planie miejscowym wskaźnika intensywności zabudowy.

Zdaniem Rady nie można się także zgodzić z argumentacją strony skarżącej, że „intensywność zabudowy powinna być określona z uwzględnieniem całkowitej zabudowy, a nie tylko tej, która odnosi się do kondygnacji nadziemnych”. Co prawda Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 18 kwietnia 2012 r., sygn. akt II OSK 162/12, stwierdził, 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”, jednakże w ocenie organu gminnego jest to stwierdzenie nieuprawnione, nie poparte żadnymi dowodami, nie wynikające z żadnych powszechnie obowiązujących aktów prawnych, a co najwyżej stosowane w literaturze. -

Zwrócono również uwagę, że merytoryczne aspekty całej sprawy, gdyż brak ustawowej definicji „powierzchni całkowitej zabudowy”, przy jednoczesnym braku takiej definicji w akcie prawa miejscowego, niewątpliwie może prowadzić do problemów z interpretacją ustaleń planu i tym samym problemów z wydawaniem pozwoleń na budowę. Jednym słowem nierozwiązany pozostanie spór, czy Radzie Gminy przy określaniu wskaźników intensywności zabudowy chodziło o wszystkie kondygnacje, czy wyłącznie o kondygnacje nadziemne. Doprecyzowanie tej definicji niewątpliwie pozwoli uniknąć tego sporu. Nie można również pomijać aspektu przestrzennego, tj. dbałości o ład przestrzenny, który w odbiorze przez człowieka nie jest postrzegany poprzez pryzmat tego co jest „pod ziemią”, a wręcz przeciwnie, istotne znaczenie ma tylko to, co jest „nad ziemią”, a więc dla zachowania ładu przestrzennego kluczowe jest określenie, ile kondygnacji nadziemnych może posiadać budynek, a nie ile łącznie budynek powinien posiadać kondygnacji, bo właśnie taki tok postępowania mógłby doprowadzić do zakłócenia ładu przestrzennego, wynikający z nadinterpretacji tego zapisu przez inwestorów, którzy wykorzystując dopuszczoną maksymalną intensywność zabudowy realizowaliby budynki o większych kubaturach widocznych powyżej poziomu terenu (nie realizując kondygnacji podziemnych), niż przewidywała to Rada Gminy tworząc zapisy planu. Z drugiej strony trudno uznać, aby w imię dbałości o ład przestrzenny, ograniczać powstawanie kondygnacji podziemnych, odnosząc również do nich wskaźnik intensywności zabudowy. Ponadto trzeba zauważyć, że pozostałe parametry oraz wskaźniki zagospodarowania terenu przewidziane przez ustawodawcę, w tym linie zabudowy, wysokość zabudowy i powierzchnia zabudowy, również, co do zasady, odnoszą się do kondygnacji nadziemnych (a przecież obrys budynku poniżej poziomu terenu może wykraczać poza obrys kondygnacji nadziemnych, a wysokość budynku poniżej poziomu terenu dla zachowania ładu przestrzennego praktycznie nie ma znaczenia), a zatem nie ma podstaw

do przyjęcia, że ustawodawca ustalając wymóg określenia np. linii zabudowy czy wysokości zabudowy miał na myśli kondygnacje nadziemne, a już przy ustalaniu wskaźnika intensywności zabudowy, zarówno kondygnacje nadziemne, jak i podziemne.

Na zakończenie podkreślono, że zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 56, poz. 461) wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia (a więc de facto również do określenia wysokości budynku na podstawie określonej w planie miejscowym intensywności zabudowy), mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku (nie są brane pod uwagę kondygnacje podziemne), do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, [...] bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Innymi słowy przy założeniu, że określony w planie miejscowym wskaźnik intensywności zabudowy dotyczyłby również kondygnacji podziemnych, niemożliwe byłoby (biorąc pod uwagę przytoczoną definicję sposobu mierzenia wysokości budynku) jednoznaczne określenie dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynku.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 1 § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. – Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. Nr 153, poz. 1269) i art. 3 § 2 pkt 5 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 270 ze zm., zwanej dalej u.p.p.s.a.), sądy administracyjne właściwe są do badania zgodności z prawem zaskarżonych aktów prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego. Akty te są zgodne z prawem, jeżeli są zgodne z przepisami prawa materialnego i przepisami prawa procesowego.

Po myśli art. 147 § 1 u.p.p.s.a., Sąd uwzględniając skargę na uchwałę stwierdza nieważność tej uchwały w całości lub w części albo stwierdza, że zostały wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególnie wyłącza stwierdzenie ich nieważności.

W granicach tak określonych kompetencji, Wojewódzki Sąd Administracyjny w toku podjętych czynności rozpoznawczych ocenia prawidłowość zastosowania w postępowaniu administracyjnym przepisów obowiązującego prawa materialnego i procesowego oraz trafność ich wykładni. Kontrola dokonywana przez ten sąd nie może zatem opierać się na takich kryteriach, jak kryterium celowości, słuszności lub sprawiedliwości społecznej.

Z tych względów mimo, że ustawodawca jednoznacznie przyznał organom gminy uprawnienie do uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego, to równocześnie nałożył na nie obowiązek przestrzegania reguł stanowienia prawa. Istotne jest też, że gmina wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność, a jej samodzielność, realizowana w granicach dozwolonych prawem, podlega ochronie sądowej.

Ranga powinności praworządnego działania organów gminy w sferze planistycznej podkreślona została w przepisie art. 28 u.p.z.p. stanowiącym, że 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.

Z powyższymi przesłankami stwierdzenia nieważności uchwały w całości lub w części koresponduje art. 91 ust. 1 u.s.g., z którego wynika, że uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy (art. 3 u.p.z.p.). W planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.) Jednakże przyznana radzie gminy ww. kompetencja nie oznacza pełnej dowolności i musi być wykładana przez pryzmat obowiązującego prawa. Akt prawa miejscowego organu jednostki samorządu terytorialnego stanowiony jest na podstawie upoważnienia ustawowego i winien być sporządzany tak, by jego regulacja nie wykraczała poza jakiegokolwiek unormowania ustawowe, nie czyniła wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także by nie powtarzała kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie

wyższych. Akt prawa miejscowego musi zawierać sformułowania jasne, wyczerpujące, uniemożliwiające stosowanie niedopuszczalnego, sprzecznego z prawem luzu interpretacyjnego. Przypomnieć należy, iż tylko w ustawie dozwolone jest ustalanie obowiązków i praw obywateli oraz określenie wyjątków władczej ingerencji w konstytucyjnie gwarantowane prawa i wolności obywateli. Również tylko w ustawie dopuszczalne jest określenie kompetencji organów administracji publicznej. Zakres upoważnienia winien być zawsze ustalany przez pryzmat zasad demokratycznego państwa prawnego, działania w granicach i na podstawie prawa oraz innych przepisów regulujących daną dziedzinę (art. 7 Konstytucji RP). Normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły co oznacza, że zakazane jest dokonywanie wykładni rozszerzającej przepisy kompetencyjne oraz wyprowadzanie kompetencji w drodze analogii.

Przeprowadzona przez tutejszy Sąd kontrola przedmiotowego aktu, potwierdziła co do zasady zasadność postanowionego przez Wojewodę Dolnośląskiego zarzutu względem przyjętego zapisu § 2 pkt 2 uchwały.

Przypomnieć trzeba, że w wyżej zakwestionowanym fragmencie uchwały planistycznej Rada Gminy Domaniów zdefiniowała wskaźnik intensywności zabudowy przyjmując, że „należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (rozumianej jako suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”.

Tymczasem z treści art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., w brzmieniu wprowadzonym ustawą z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o państwowej inspekcji sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871, dalej jako nowela z 2010 r.), która weszła w życie w dniu 21 października 2010 r., wynika, że intensywność zabudowy określa wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej („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 liczbą miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów”).

Istotny dla niniejszego postępowania jest jeszcze przyjęta w art. 4 ust. 2 noweli z 2010 r. reguła intertemporalna, zgodnie z którą „do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu lub studium, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe”. W badanym postępowaniu, jak wynika to z dołączonej dokumentacji planistycznej, i co znajduje potwierdzenie w zapisie redakcyjnym samej skarżonej uchwały, Rada Gminy Domaniów w dniu 31 maja 2011 r. podjęła uchwałę Nr VIII/46/11 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzówek w gminie Domaniów.

W tej sytuacji niedopuszczalnym było zdefiniowanie w nowym stanie prawnym wskaźnika intensywności zabudowy jako „wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy (rozumianej jako suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”, gdyż takie brzmienie byłoby dopuszczalne do dnia 21 października 2010 r., kiedy to w art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. nie zdefiniowano pojęcia wskaźnika intensywności zabudowy, a stanowiono jedynie, że w planie określa się obowiązkowo „parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy”. Takie stanowisko znajdowało wówczas umocowanie także w § 4 ust. 6 rozp. M.I.

W ostatnim czasie na tle nowej regulacji zaczyna przeważać pogląd, iż intensywność zabudowy powinna być określona z uwzględnieniem całkowitej zabudowy, a nie tylko tej, która odnosi się do kondygnacji nadziemnych. Tym samym stosowany w urbanistyce i budownictwie wskaźnik intensywności zabudowy miałby stanowić stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków (liczonej w zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni terenu działki (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 kwietnia 2012 r., sygn. akt II OSK 162/12, opublikowany w CBOSA). Przez natomiast termin kondygnacja należy rozumieć – zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 16 r.M.I. poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź 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, klimatyzacyjna lub kotłownia (w podobne stanowisko prezentuje WSA we Wrocławiu m.in. w wyrokach: z dnia 8 listopada 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 604/12, z dnia 20 listopada 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 600/12, II SA/Wr 601/12, II SA/Wr 602/12, z dnia 11 grudnia 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 689/12, z dnia 13 marca 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 30/13, z dnia 22 maja 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 229/13 i z dnia 10 lipca 2013r., sygn. akt II SA/Wr 297/13).

Generalnie jednakże, nie przesądzając w tym miejscu o prawidłowości powyższego stanowiska, zważywszy na równie celną argumentację praktyczną podniesioną przez organ gminny w odpowiedzi na skargę, należało podnieść, iż Rada Gminy Domaniów nie była uprawniona do regulowania, czy też raczej doprecyzowywania, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sposobu ustalania wskaźnika intensywności zabudowy, skoro ustawodawca uczynił to w przepisach rangi ustawowej. Nie ma tutaj znaczenia podnoszona przez Radę Gminy kwestia przyjętego w nawiasie zapisu odnoszącego się jedynie do pojęcia „powierzchnia całkowita zabudowy”, gdyż w istocie rzeczy poprzez wprowadzenie uzupełniającej definicji określono na potrzeby planu pojęcie wskaźnika intensywności zabudowy.

Podkreślić wyraźnie należy, iż w stanowieniu aktów prawa miejscowego organy samorządu terytorialnego związane są ramami stworzonymi przez ustawy. Akty powyższe są aktami o charakterze podstawowym, a zatem są stanowione na podstawie upoważnień ustawowych, nie mogą zatem wykraczać poza jakiegokolwiek unormowania ustawowe, czynić wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. W doktrynie występuje przekonanie, że prawo miejscowe ma charakter wyłącznie wykonawczy w stosunku do ustaw. W Konstytucji RP próżno jest szukać delegacji prawotwórczych dla organów samorządowych, a zatem i trafna jest teza, że samorząd terytorialny nie posiada pozycji autonomicznej, lecz jest jedynie formą zdecentralizowanej administracji (por. W. Kisiel, Ustrój samorządu terytorialnego w Polsce, Warszawa 2003, s. 84). Decentralizacja procesu tworzenia przepisów wykonawczych do ustaw, w postaci prawa miejscowego, zakłada co prawda zróżnicowanie ich treści, ale to zróżnicowanie może sięgnąć do granic wyznaczonych przez prawo (por. D. Dąbek, Prawo miejscowe, Warszawa 2007, s. 259).

Wskazany natomiast przepis uchwały stanowi nie tylko niezgodną z prawem modyfikację postanowień ustawowych ale również w sposób nieuzasadniony rozszerza kompetencję organu uchwałodawczego gminy. Tym samym narusza zasady sporządzania planu, pojmowane jako merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organu w zakresie zawartości ustaleń planu i obliguje Sąd, zgodnie z art. 28 u.p.z.p., do stwierdzenia jego nieważności.

Z tych względów, uznając stwierdzone naruszenie prawa za istotne, należało na podstawie art. 147 § 1 u.p.p.s.a. orzec jak w pkt I sentencji wyroku. Orzeczenie w pkt II znajduje swoje uzasadnienie w brzmieniu art. 152 u.p.p.s.a., a rozstrzygnięcie o kosztach postępowania sądowego w art. 200 u.p.p.s.a.