

z dnia 27 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. - o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.- o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami) w związku z uchwałą Rady Gminy Mietków Nr XVII/118/2016 z dnia 29 lutego 2016 roku o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków zatwierdzonego uchwałą Nr X/73/2015 Rady Gminy Mietków z dnia 15 października 2015 r.

Rada Gminy Mietków uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres regulacji**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chwałów.

2. Granice obszaru objętego planem obejmujące działkę nr 170 obręb Chwałów oznaczono graficznie na rysunku planu miejscowego.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
 - 2) załączniki nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załączniki nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy mierzoną po zewnętrznym obrysie wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej,
 - 2) **powierzchni zabudowy** □ należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku (kondygnacji) na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; zewnętrznych części budynku takich jak: pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy naziemne, powierzchnie zadaszone, markizy, występy dachowe, powierzchni zajmowanej przez szklarnie, altany oraz oświetlenia zewnętrznego,
 - 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię, którą elementy zabudowy terenu nie mogą przekraczać, linia ta nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów wraz z oświetleniem oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 4) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz nawierzchnie utwardzone w obrębie działki, tj. dojścia, dojazdy, parkingi,
 - 5) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonej niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym,

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefa techniczna od linii elektroenergetycznej,
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej - o symbolu **RM**.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony jest zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi Chwałów (sieci dróg, placów) oraz walorów architektonicznych zabudowy objętej ochroną konserwatorską.

2. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi Chwałów poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz zastosowanie materiałów elewacyjnych w nawiązaniu do zabudowy historycznej.

3. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez nie naruszenie ciągłości funkcjonowania istniejących struktur przyrodniczych.

4. Kształtowanie struktury przestrzennej nastąpiło poprzez dalszy rozwój zabudowy w otoczeniu historycznej zabudowy wsi Chwałów oraz zachowanie istniejących dojazdów i dojazdów do terenu objętego planem.

5. Brak przedmiotu ustaleń w zakresie kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji w przestrzeni.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Zbędne masy ziemne stanowiące grunt rodzimy usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięć, mogą być wykorzystywane w niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu z zakazem stosowania nasypów o wysokości wyższej niż 1,5 m n.p.t.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

- Celem jest zachowanie zwartej charakteru zabudowy wsi Chwałów i przeciwdziałanie jej rozpraszaniu, a zwłaszcza wkraczaniu na obszar dolin rzecznych i eksponowanych wzniesień, utrzymanie dominacji terenów otwartych nad terenami zabudowanymi. Obowiązuje uwzględnienie cech tradycyjnej architektury lokalnej, w tym celu na elewacjach należy stosować materiały tradycyjne jak: szkło, drewno, kamień, tynk, ceramika, zakazuje się kształtowania elewacji zewnętrznych ze sztucznych okładzin np. typu siding, wprowadzanie na elewacji budynku kolumn o przekroju koła, budowania wieżyczek. Ustala się zakaz stosowania betonowych płotów i murów pełnych izolujących teren zagrody od otoczenia.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

- Strefa ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych, której granice określono na rysunku planu. Działalność konserwatorska w strefie zmierza do zachowania elementów historycznego układu przestrzennego wsi Chwałów oraz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej. Ustala się obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi. Ustala się obowiązek wykonania badań archeologicznych w przypadku ujawnienia zabytków archeologicznych archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- Brak przedmiotu ustaleń.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

- Brak przedmiotu ustaleń.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 900 z tolerancją do 20% lub równoległe do granic działek sąsiednich,
- 2) minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
- 3) minimalna szerokość frontu działki 20,0m.

2. Zasady scalenia i podziału nie dotyczą podziału terenu pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- Ustala się strefę techniczną od linii elektroenergetycznej 20kV o szerokości 10,0m od osi sieci, w której zabrania: budowy obiektów budowlanych z dopuszczeniem obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, zakaz sadzenia drzew i krzewów, których wysokość może przekroczyć 3,0m.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z przyległej drogi gminnej dz. nr 233 dr obręb Chwałów poprzez planowany zjazd indywidualny.

2. Parkingi należy zrealizować jako terenowe.

3. Brak przedmiotu ustaleń (dróg publicznych, stref zamieszkania, stref ruchu) dla wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. Dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się alternatywne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kV z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

6. Zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej przewidzianej do rozbudowy. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się korzystanie z indywidualnego ujęcia wód podziemnych w ramach zwykłego korzystania z wody podziemnej.

7. Kanalizacja sanitarna - odprowadzanie ścieków nastąpi do szczelnego zbiornika na ścieki lub przydomowej oczyszczalni ścieków zlokalizowanych na działce nr 170 obręb Chwałów.

8. Kanalizacja deszczowa – odprowadzenia wód opadowych i roztopowych nastąpi powierzchniowo na teren działki nr 170 obręb Chwałów.

9. Zaopatrzenie w gaz - z uwagi na brak sieci dystrybucyjnej zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez indywidualne rozwiązania w oparciu o butle i zbiornik gazu zlokalizowany na działce nr 170 obręb Chwałów.

10. Elektroenergetyka – zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z sieci elektroenergetycznej niskich napięć z dopuszczeniem alternatywnych źródeł energii. Zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej niskich napięć zostanie określony na etapie prac projektowych.

11. Telekomunikacja - poprzez podłączenie do istniejącego systemu telekomunikacyjnego.

12. Gospodarowanie odpadami odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych.

13. Zaopatrzenie w ciepło nastąpi z indywidualnych źródeł ciepła.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

- Brak przedmiotu ustaleń.

§ 14. Ustalenia dotyczące stawek procentowych.

- Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2016 poz. 778 ze zmianami) w wysokości 1%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. RM

1) Przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa zagrodowa wchodząca w skład gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, budynki inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt, obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi – zgodnie z rysunkiem planu
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy lasu – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość zabudowy - maksymalnie 10,0 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - d) posadowienie parteru budynku do 1,2 m nad poziomem terenu w miejscu jego posadowienia,
 - e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) intensywności zabudowy- minimalna 0,02, maksymalna 0,60 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - h) geometria dachu – obowiązuje dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 38° do 45°, pokrycie dachu dachówką lub materiałem ją imitującym. Przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia od 30° do 45° ,
 - i) kolor pokrycia dachowego, poprzez wybór jednego z następujących kolorów: szary, czarny, grafitowy, brązowy, czerwony.
 - j) zakazuje się stosowania dachów o mijających się kalenicach,
- 3) Obowiązuje wyznaczanie na działce budowlanej minimum 2 miejsca parkingowe wliczając w to garaż na 1 dom jednorodzinny,
- 4) Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń od strony drogi publicznej dojazdowej o wysokości większej niż 1,80 m,
- 5) Obowiązuje minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m² ,
- 6) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mietków.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

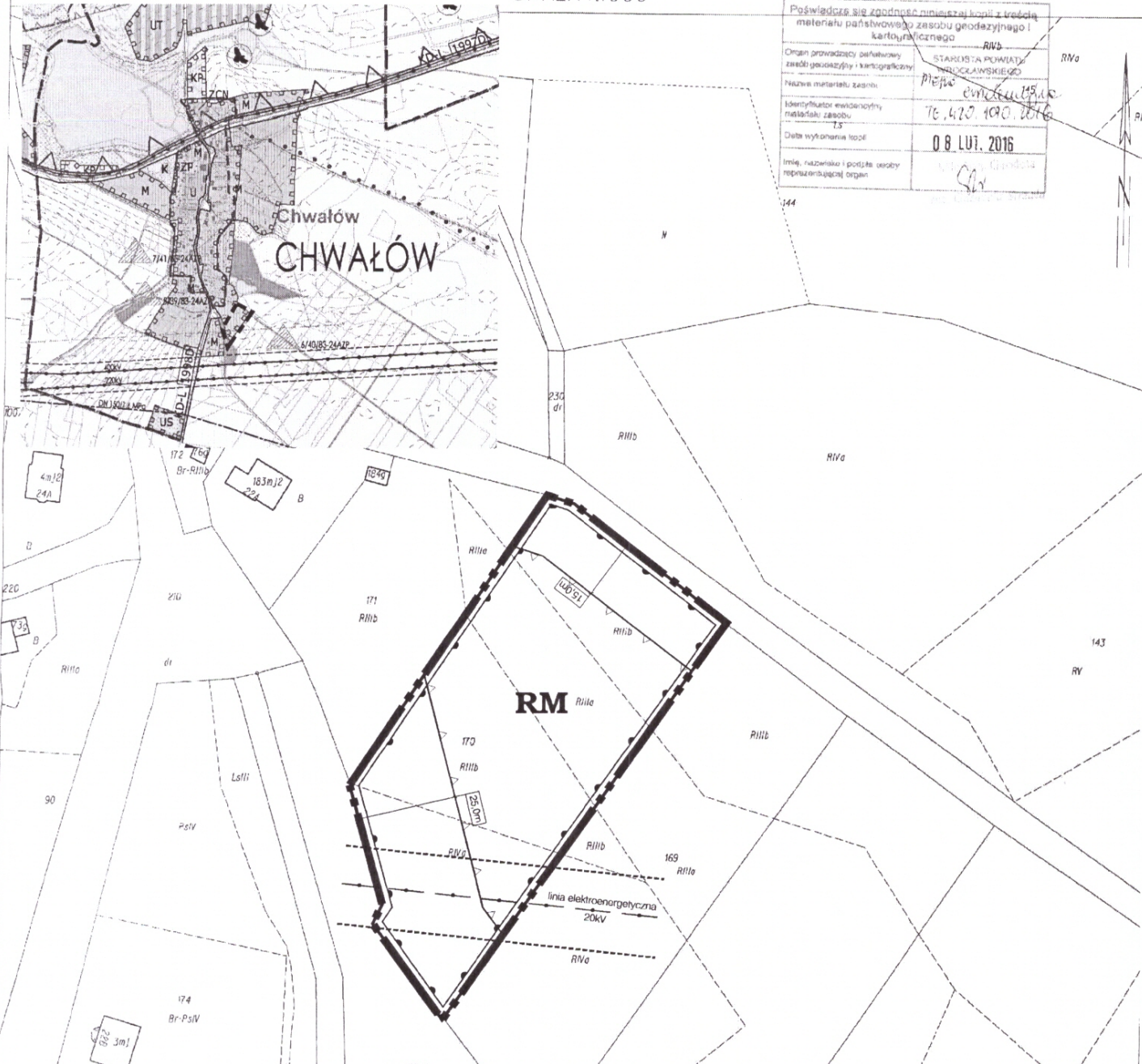

Helena Artymowicz

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków

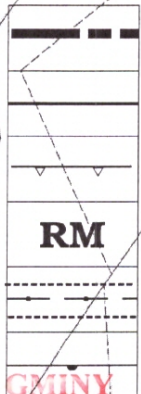
----- granica obszaru objętego projektem planu miejscowego

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:1000

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący perłowy zasób geodezyjny i kartograficzny	RWD STAROSTA POWIATU WROCLAWSKIEGO
Nazwa materiału zasobu	Plan miejscowy Chwałów
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	76.420.100.2016
Data wykonania kopii	08 LUT. 2016
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	[Podpis]



OZNACZENIA



- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM** teren zabudowy zagrodowej
- linia elektroenergetyczna ze strefą techniczną
- granica strefy ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO Uchwały Nr XXV/173/2016 Rady Gminy Mietków z dnia 27 grudnia 2016 r.

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50M^{dr}

RADA GMINY MIETKÓW

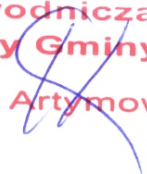
**Przewodnicząca Rady Gminy
Helena Artymowicz**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Mietków nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag z powodu ich braku.

**Przewodnicząca
Rady Gminy
Helena Artymowicz**



w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Mietków rozstrzyga, co następuje:

§ 1.Z uwagi na brak zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji.

**Przewodnicząca
Rady Gminy
Helena Artymowicz**



Uzasadnienie

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów dla działki nr 170, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2016r., poz. 778 ze zmianami)

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Zmianę planu miejscowego wsi Chwałów wykonano z przeznaczeniem terenu dla realizacji zabudowy zagrodowej. Obecne zagospodarowanie terenu stanowią uprawy rolne. Zmiana planu zakłada powstanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budynku gospodarczego, garażowego, wiaty, budynku inwentarskiego dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 20 DJP, obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej. Zakłada się powstanie zabudowy poza zwartą zabudową wsi Chwałów, w niedalekiej odległości od istniejącej zabudowy, na terenach przewidzianych w studium dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z drogi gminnej, obecnie dojazdowej do pól. Lokalizacja na obrzeżu historycznego układu zabudowy wsi nie zaburza kompozycji przestrzennej zespołu tj. sieci dróg, placów. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz zastosowanie materiałów elewacyjnych w nawiązaniu do zabudowy historycznej. W planie wprowadzono ograniczenie wysokości zabudowy do 10,0 m oraz obowiązek zastosowania tradycyjnych materiałów elewacyjnych (szkło, drewno, kamień, tynk, ceramika). Kolor pokrycia dachowego ustalono jako: czarny, grafitowy, brązowy, czerwony. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez nie naruszenie ciągłości funkcjonowania istniejących struktur przyrodniczych, tj. wokół istniejącego zgrupiska lesnego wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie z art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.), natomiast krajobraz kulturowy należy rozumieć zgodnie z art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z późn. zm.). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych odnoszących się do miejscowości.

Wieś Chwałów posiada historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno przestrzenną, którą tworzą droga główna biegnąca przez wieś wraz z otaczającą ją zabudową posadowioną w odległości od siebie. Zabudowę wsi tworzą budynki jednokondygnacyjne, sporadycznie występują budynki dwukondygnacyjne. Brak jest wyraźnych dominant architektonicznych i krajobrazowych. Wysokość przeważającej zabudowy na omawianym terenie nie przekracza 9,5m.

Z uwagi na teren opracowania zlokalizowany poza częścią historyczną wsi nie wprowadzono znacznych ograniczeń poza wysokością zabudowy, koniecznością zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych wraz kolorem pokrycia dachowego nawiązującego do tradycyjnego historycznego budownictwa.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W planie ustalono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej na minimum 70 % powierzchni działki budowlanej. Uwzględniono możliwość korzystania z wody podziemnej w ramach zwykłego korzystania z wody lub podłączenie do gminnej sieci wodociągowej. Gospodarkę ściekami oparto na szczelnym zbiorniku opróżnianym okresowo lub przydomowej oczyszczalni ścieków. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o gminny plan gospodarowania odpadami. Uwzględniono potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Wprowadzono granice strefy ochrony zabytków archeologicznych. Plan obejmuje obszary o stwierdzonej lub domniemanej zawartości ważnych relikwów archeologicznych. Dotyczy to miejscowości o metryce

średniowiecznej i nowożytnej oraz obszarów o zachowanych reliktach pradziejowego i historycznego osadnictwa. Dla prac ziemnych w obrębie tej strefy należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan ustala obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi. Ustala się obowiązek wykonania badań archeologicznych w przypadku ujawnienia zabytków archeologicznych, w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Ustalenia w zakresie ochrony zdrowia dla zabudowy zagrodowej dopuszczonej ustaleniami planu wprowadzono poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu. Nie przewiduje się powstanie wibracji i pola elektromagnetycznego. Wymagania udostępniania terenu oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych dla osób niepełnosprawnych nie są wymagane przepisami odrębnymi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są: położenie terenu opracowania dogodne w strefie zurbanizowanej wsi, teren dobrze skomunikowany z dostępem do drogi publicznej, istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, terenu zlokalizowany w bliskim sąsiedztwie działek budowlanych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi, dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym – teren rolnicze, teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 60 – 80 zł m².

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności, należący do właściciela wnioskującego o zmianę w planie.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; Brak zadań.

9) potrzeby interesu publicznego; Brak potrzeb.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

obiekty posiadają możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i drogi publicznej. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych plan nie przewiduje ich realizacji na terenie objętym planem.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W pracach nad planem zapewniono udział społeczeństwa poprzez ogłoszenia, obwieszczenia o wszczęciu prac, wyłożeniu do publicznego wglądu oraz możliwości zapoznania się z aktami postępowania.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Postępowanie i wszystkie materiały opracowane w trakcie zmiany planu miejscowego miały charakter jawny, a dostęp był zapewniony. Przejrzystość procedury dokonywano poprzez informowanie zgodnie z procedurą uchwalenia planu o etapie jego sporządzania.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Woda będzie zapewniona z wodociągu gminnego lub indywidualnego ujęcia wód podziemnych na terenie objętym planem.

14) ochrona istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość rozwoju zabudowy na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

realizacji zabudowy nastąpi dla potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego.


2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 w/w ustawy.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów dla działki nr 170 jest zgodne z wynikami w/w analizy zatwierdzonej uchwałą Rady Gminy Mietków Nr LI/295/2014 z dnia 28 października 2014 r w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych Gminy Mietków.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja zmiany planu będzie miała wpływ na wydatki z budżetu gminy .

**Przewodnicząca
Rady Gminy
Helena Artymowicz**





WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2017 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia WSA Olga Białek
Sędziowie: Sędzia WSA Mieczysław Górkiewicz (spr.)
Sędzia NSA Halina Filipowicz-Kremis
Protokolant: Krzysztof Erbel

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 30 maja 2017 r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Gminy Mietków
z dnia 27 grudnia 2016 r. Nr XXV/173/2016
w przedmiocie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Chwałów

- I. stwierdza nieważność § 1 ust. 4 pkt 1 we fragmencie „nadziemnych” oraz § 1 ust. 4 pkt 2 zaskarżonej uchwały,
- II. zasądza od Gminy Mietków na rzecz strony skarżącej kwotę 480,00 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
SPECJALISTA
Izabela Szcherbińska

UZASADNIENIE

Rada Gminy Mietków na sesji w dniu 27 grudnia 2016 r. podjęła na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), zwanej dalej „u.p.z.p.”, w związku z uchwałą Rady Gminy Mietków z dnia 29 lutego 2016 r. Nr XVII/118/2016 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków zatwierdzonego uchwałą z dnia 15 października 2015 r. Nr X/73/2015, uchwałą Nr XXV/173/2016 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów.

Wojewoda Dolnośląski zaskarżył powyższą uchwałę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w części, wnosząc o stwierdzenie nieważności § 1 ust. 4 pkt 1 we fragmencie „nadziemnych” jako podjętego z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 w zw. z art. 28 u.p.z.p., polegającym na naruszeniu zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie zasad kształtowania zabudowy i określenia wskaźników zagospodarowania terenu poprzez zdefiniowanie „powierzchni całkowitej zabudowy” z pominięciem kondygnacji podziemnych budynków, oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. W obowiązującym obecnie stanie prawnym – jak wskazał organ nadzoru - sposób określenia wskaźnika intensywności zabudowy reguluje przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. Ustawodawca dla celów ustalania sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ramach stanowienia planu posługuje się zatem pojęciem „intensywności zabudowy”, które to pojęcie definiuje jako porównanie dwóch wartości - powierzchni (całkowitej) zabudowy i powierzchni działki budowlanej. W powołanym przepisie ustawodawca wskazuje na wymóg ustalania „całkowitej” powierzchni zabudowy”, tj. nakazuje, aby pod uwagę brać także powierzchnię tej części budynku, która jest całkowicie niewidoczna na powierzchni terenu. Prowadzi to do wniosku, że określając w planie miejscowym maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, wykorzystywany w tym celu parametr „powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej” powinien uwzględniać powierzchnię zabudowy tej części budynku, która jest także niewidoczna ponad poziom terenu, a

zatem obejmować zarówno kondygnacje podziemne oraz naziemne. Rada wskazując w definicji zawartej w § 1 ust. 4 pkt 1 uchwały wyłącznie kondygnacje naziemne budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, pominęła kondygnacje podziemne, czym - w ocenie organu nadzoru - naruszyła w sposób istotny art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. poprzez nieuprawnioną modyfikację sposobu ustalenia wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy oraz przekroczyła kompetencję ustawową w zakresie uchwalenia planu.

Ponadto, zgodnie z § 115 w związku z § 143 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283) w uchwale rady gminy zamieszcza się tylko przepisy regulujące sprawy przekazane do unormowania w przepisie upoważniającym (upoważnieniu ustawowym). Z istoty aktu prawa miejscowego wynika niedopuszczalność takiego działania organu realizującego delegację ustawową, które polega na powtarzaniu bądź modyfikacji wiążących norm o charakterze powszechnie obowiązującym. Zgodnie z § 146 ww. rozporządzenia w ustawie lub innym akcie normatywnym formułuje się definicję danego określenia, jeżeli: 1) dane określenie jest wieloznaczne; 2) dane określenie jest nieostre, a jest pożądane ograniczenie jego nieostrości; 3) znaczenie danego określenia nie jest powszechnie zrozumiałe; 4) ze względu na dziedzinę regulowanych spraw istnieje potrzeba ustalenia nowego znaczenia danego określenia. Natomiast jak wynika z § 147 ust. 1 rozporządzenia, jeżeli w ustawie lub innym akcie normatywnym ustalono znaczenie danego określenia w drodze definicji, w obrębie tego aktu nie wolno posługiwać się tym określeniem w innym znaczeniu. I wreszcie w świetle § 149 rozporządzenia w akcie normatywnym niższym rangą niż ustawa bez upoważnienia ustawowego nie formułuje się definicji ustalających znaczenia określeń ustawowych; w szczególności w akcie wykonawczym nie formułuje się definicji, które ustalałyby znaczenia określeń zawartych w ustawie upoważniającej. Z powyższych zasad wynika zatem, że Rada nie mając stosownego upoważnienia nie ma prawa do nadawania normatywnego znaczenia używanym w ustawie zwrotom.

Sygnalizacyjnie organ nadzoru zwrócił jeszcze uwagę na sposób w jaki określono znaczenie „powierzchni zabudowy”. W pkt 2 § 1 ust. 4 uchwały wskazano mianowicie, że pod pojęciem tym należy rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku (kondygnacji) na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: obiektów

budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; zewnętrznych części budynku takich jak: pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy naziemne, powierzchnie zadaszone, markizy, występy dachowe, powierzchni zajmowanej przez szklarnie, altany oraz oświetlenia zewnętrznego.

W związku z tym, że powszechnie obowiązujące przepisy nie definiują pojęcia powierzchni zabudowy, pomocnym może być odwołanie się do polskiej normy PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, zgodnie z którą powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Przy tym, do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego; powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, np. szklarnie, altany, szopy. Jak stwierdził zatem Wojewoda, powierzchnia zabudowy zgodnie z punktem 5.1.2.2 cytowanej wyżej Normy jest wyznaczana przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, a nie przez rzut poziomy, jak to zapisano w definicji zawartej w § 1 ust. 4 pkt 2 uchwały.

W odpowiedzi na skargę strona przeciwna uznała stanowisko Wojewody za uzasadnione.

Na rozprawie w dniu 30 maja 2017 r. pełnomocnik strony skarżącej rozszerzając zakres żądania skargi, wniósł o stwierdzenie nieważności § 1 ust. 4 pkt 2 zaskarżonej uchwały.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:

Skarga jest zasadna i zasługuje na uwzględnienie.

Wyjaśniając motywy podjętego przez Sąd rozstrzygnięcia, na wstępie należy zauważyć, że stosownie do przepisu art. 1 § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. Prawo o ustroju sądów administracyjnych (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 1066 ze zm.) kontrola sądownoadministracyjna sprawowana jest pod względem zgodności z prawem, jeżeli ustawy nie stanowią inaczej. Zakres kontroli administracji publicznej obejmuje również orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu

terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej (art. 3 § 2 pkt 5 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 718 ze zm.; dalej „P.p.s.a.”). Sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6, stwierdza nieważność tej uchwały lub aktu w całości lub w części albo stwierdza, że zostały wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności (art. 147 § 1 P.p.s.a.).

Mając na względzie wskazane powyżej kryterium Sąd po poddaniu ocenie istniejących w sprawie okoliczności faktycznych i prawnych podzielił zarzuty i argumentację skargi, co obligowało do wyeliminowania § 1 ust. 4 pkt 1 we fragmencie „naziemnych” zaskarżonej uchwały z obrotu prawnego.

Należy podkreślić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa powszechnie obowiązującego i musi spełniać wysokie wymagania stawiane tej kategorii aktów normatywnych oraz odpowiadać standardom legalności. 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. Zgodnie bowiem z przepisem art. 3 ust. 1 u.p.z.p. kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Zauważyć nadto należy, że zgodnie z przepisem art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne.

Wskazać należy, że w § 1 ust. 4 pkt 1 zaskarżonej uchwały Rada postanowiła, że: ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy mierzoną po zewnętrznym obrysie wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej. Tymczasem z brzmienia art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. wynika, że intensywność zabudowy określa wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Tak sformułowany przepis ustawy nie pozostawia w zasadzie wątpliwości, że 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 stanowi stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni terenu działki (wyrok Naczelnego Sądu

Administracyjnego z dnia 18 kwietnia 2012 r., sygn. akt II OSK 162/12, opubl.: Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, orzeczenia.nsa.gov.pl). Przez pojęcie kondygnacji należy natomiast rozumieć – zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.) - 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.

Z powyższego zatem wynika, jak słusznie wskazał organ nadzoru, że określając w planie miejscowym maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, wykorzystywany w tym celu parametr „powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej” (art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.) powinien uwzględniać powierzchnię zabudowy tej części budynku, która jest także niewidoczna ponad poziom terenu, a zatem obejmować zarówno kondygnacje podziemne oraz naziemne. Regulując kwestie związane z intensywnością zabudowy organ stanowiący gminy nie mógł zatem nakazać określania powierzchni całkowitej zabudowy tylko do kondygnacji naziemnych budynków. Kwestionowany fragment § 1 ust. 4 pkt 1 zaskarżonej uchwały stanowi nie tylko niezgodną z prawem modyfikację postanowień ustawowych, ale również w sposób nieuzasadniony rozszerza kompetencje organu uchwałodawczego gminy, wynikające z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.

Ponadto, tworzenie przez Radę nowych definicji pojęć już funkcjonujących w ustawie i rozporządzeniach, przy braku wyraźnego upoważnienia ustawowego dla rady gminy w tym zakresie jest niedopuszczalne. Słusznym jest również zatem stwierdzenie organu nadzoru, że Rada nie mając stosownego upoważnienia nie miała prawa do nadawania normatywnego znaczenia używanym w ustawie zwrotom.

Uregulowanie w planie miejscowym sposobu określania powierzchni całkowitej zabudowy w sposób odmienny od regulacji ustawowych wykracza poza zakres upoważnienia ustawowego (art. 94 Konstytucji RP i art. 40 ust. 1 u.s.g.) i narusza art. 15

ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. oraz § 143 w związku z § 115, § 118, § 134, § 135, § 137 i § 149 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”.

Reasumując należy podkreślić, że Sąd dokonując kontroli legalności zaskarżonej uchwały kierował się dyspozycją przepisu art. 28 ust. 1 u.p.z.p., który przewiduje, 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. W rozpoznawanej sprawie doszło do naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego oraz do wykroczenia poza sferę, która może być regulowana w drodze uchwały rady gminy. Przeprowadzona przez Sąd rozpatrujący niniejszą sprawę kontrola zaskarżonego aktu potwierdziła zasadność postanowionych przez Wojewodę zarzutów względem zaskarżonego fragmentu § 1 ust. 4 pkt 1 uchwały. Podniesionych w skardze uchybień nie kwestionował zresztą organ gminy, uznając ich zasadność w całości.

Sąd podzielił również zastrzeżenia Wojewody kierowane pod adresem pkt 2 § 1 ust. 4 zaskarżonej uchwały i sposobu w jaki określono w nim definicję pojęcia „powierzchnia zabudowy”. W przepisie tym wskazano, że pod pojęciem tym należy rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku (kondygnacji) na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; zewnętrznych części budynku takich jak: pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy naziemne, powierzchnie zadaszone, markizy, występy dachowe, powierzchni zajmowanej przez szklarnie, altany oraz oświetlenia zewnętrznego.

Na wstępie wyjaśnić należy, że zgodnie z § 143 w związku z § 8 rozporządzenia w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” w uchwale należy posługiwać się poprawnymi wyrażeniami językowymi w ich podstawowym i powszechnie przyjętym znaczeniu (ust. 1) oraz unikać posługiwania się (ust. 2): 1) określeniami specjalistycznymi, o ile ich użycie nie jest powodowane zapewnieniem należytej precyzji tekstu; 2) określeniami lub zapożyczeniami obcojęzycznymi, chyba że nie mają dokładnego odpowiednika w języku polskim; 3) nowo tworzonymi pojęciami lub strukturami językowymi, chyba że w dotychczasowym słownictwie polskim brak jest odpowiedniego określenia. Zgodnie zaś z § 146 ust. 1 ww. rozporządzenia w uchwale formułuje się definicję danego określenia,

jeżeli: 1) dane określenie jest wieloznaczne; 2) dane określenie jest nieostre, a pożądane jest ograniczenie jego nieostrości; 3) znaczenie danego określenia nie jest powszechnie zrozumiałe; 4) ze względu na dziedzinę regulowanych spraw istnieje potrzeba ustalenia nowego znaczenia danego określenia. Zaistnienie potrzeby ustalenia nowego znaczenia danego określenia ze względu na dziedzinę regulowanych spraw występuje zarówno wówczas, gdy istnieje powszechnie przyjęte znaczenie danego określenia, ale jest odmienne od znaczenia, którego wymaga regulacja danej dziedziny spraw, jak i wtedy, gdy nie istnieje powszechnie przyjęte znaczenie danego określenia (por. Wierczyński G., Komentarz do zał. § 146 ust. 1 rozporządzenia w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (w:) Redagowanie i ogłaszanie aktów normatywnych. Komentarz, Oficyna 2009, LEX nr 109101).

Zatem umieszczenie definicji określenia użytego w akcie prawnym jest niezbędne tylko wtedy, gdy dane pojęcie jest wieloznaczne, nieostre, niezrozumiałe lub użyte w nowym znaczeniu. Gdy żadna z tych sytuacji nie występuje, a w szczególności określenie jest używane w znaczeniu potocznym, podstawowym, powszechnie przyjętym, tworzenie definicji nie jest niezbędne. Taka sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Przy tym, do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego; powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, np. szklarnie, altany, szopy. Jak wskazał NSA w wyroku z dnia 24 listopada 2016 r. (sygn. akt II OSK 1293/15) pojęcie „powierzchni zabudowy” jest jednym z „charakterystycznych parametrów użytkowych” w budownictwie. Co prawda Polskie Normy nie są przepisami prawa, jednak z celów i zasad, dla których utworzono zbiór Polskich Norm, jak również z unormowań prawnych zawartych w art. 2 pkt 3, pkt 4 i pkt 5 ustawy z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz.U. Nr 169, poz.1386 ze zm.) wynika, iż pod pojęciem normy rozumie się dokument przyjęty w drodze konsensusu i zatwierdzony przez upoważnioną jednostkę, ustalający – do powszechnego i wielokrotnego stosowania – zasady, wytyczne lub charakterystyki odnoszące się do różnych rodzajów działalności lub ich wyników i zmierzających do uzyskania optymalnego stopnia uporządkowania w określonym

zakresie. Zatem pojęciu „powierzchnia zabudowy” należy przypisywać dokładnie takie znaczenie, jakie dla tego parametru przyjęto oficjalnie we właściwej Polskiej Normie (podobnie wyroki NSA: z dnia 7 grudnia 2016 r., sygn. akt II OSK 623/15; z dnia 24 listopada 2016 r.: sygn. akt II OSK 933/15, sygn. akt II OSK 1293/15, sygn. akt II OSK 1062/15, sygn. akt II OSK 1334/15; z 18 września 2014 r., sygn. akt II OSK 675/13 oraz z dnia 6 maja 2008 r., sygn. akt I OSK 785/07).

Umieszczenie zatem w słowniczku zaskarżonej uchwały definicji pojęcia „powierzchnia zabudowy”, w sytuacji gdy pojęcie to jest zrozumiałe i powszechnie używane w budownictwie, było zbędne. Na marginesie należy jeszcze zauważyć, że wprowadzona przez Radę definicja pokrywa się z ww. Normą, odbiegając w swojej treści jedynie w zakresie jednego wyrazu poprzez umieszczenie zamiast „pionowy” (rzut zewnętrznych krawędzi budynku (kondygnacji) na powierzchnię terenu) „poziomy”.

Uwzględniając powyższe należało stwierdzić – na podstawie art. 28 ust. 1 u.p.z.p. - nieważność § 1 ust. 4 pkt 2 zaskarżonej uchwały jako naruszającego w sposób istotny art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. oraz § 143 w związku z § 8 i § 146 ust. 1 rozporządzenia w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”.

Stąd na podstawie art. 147 § 1 P.p.s.a. orzeczono jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku. Rozstrzygnięcie w punkcie drugim znajduje zaś podstawę w art. 200 P.p.s.a. w związku z § 14 ust. 1 pkt 1 lit. c rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).

