

Definicja pojęcia powierzchni całkowitej zabudowy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 20, maj 2018 13:06

Marcin Maksymiuk

Odsłony: 5647

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 takie rozumienie powierzchni całkowitej zabudowy jaka wynika z ustawy, przepisów wykonawczych oraz Polskiej Normy, a nie tworzyć własnych definicji zdefiniowanych już pojęć.

W art. 15 u.p.z.p. brak jest bowiem upoważnienia rady gminy do definiowania pojęcia "powierzchnia całkowita zabudowy". Regulując kwestie związane z intensywnością zabudowy organ stanowiący gminy nie mógł zatem nakazać określania powierzchni całkowitej zabudowy jako sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny.

Definicja przyjęta przez Radę Miejską odnosi się do zabudowy nieruchomości, podczas gdy w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy mowa jest o zabudowie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Powołany przepis ustawy nie uzależnia również ustalenia wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny. Kwestionowany fragment § 3 ust. 1 pkt 5 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.

Zgodzić należy się ze stanowiskiem Wojewody wyrażonym w odpowiedzi na skargę kasacyjną, że wprowadzona przez Radę Miejską definicja zawiera odmienny zakres treściowy od definicji wynikającej z powołanej normy i przyjętej w judykaturze, a wprowadzenie pojęcia powierzchni zabudowy przy definiowaniu powierzchni całkowitej zabudowy, może wprowadzać wątpliwości interpretacyjne przy wyznaczaniu maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 stycznia 2018 r. II OSK 955/17

Źródło: [CBOSA](#)