

**PODLASKI URZĄD WOJEWÓDZKI
w BIAŁYMSTOKU
15-213 Białystok, ul. Mickiewicza 3**

NK-II.4131.86.2014.AK

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach Nr XLVII/517/2014 z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Różanej w Suwałkach.

UZASADNIENIE

W dniu 26 marca 2014 r. Rada Miejska w Suwałkach podjęła uchwałę Nr XLVII/517/2014 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Różanej w Suwałkach, która w dniu 1 kwietnia 2014 r. wpłynęła do organu nadzoru i z urzędu poddana została kontroli legalności.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 24 kwietnia 2014 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia jej nieważności.

W trakcie postępowania nadzorczego dotyczącego przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że uchwała została podjęta z naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 w związku z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 1446) oraz § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587).

Z analizy zapisów uchwały wynika, iż Rada Miejska w Suwałkach nie uwzględniła na załączniku graficznym nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 4MW. Linie zabudowy ujęto w tekście planu w § 26 ust. 1 pkt 4, wskazując iż ustala się (...) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie rysunkiem planu”, natomiast

nie zaznaczono jej na planie. Skutkiem takiego braku uchwała w części graficznej została pozbawiona obligatoryjnego elementu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wskazać należy, iż w art. 15 ust. 2 ustawy zawarto obowiązkową materię podlegającą regulacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w tym obowiązek określenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Rada nie może pominąć żadnego zawartego w tym przepisie elementu.

Pojęcie nieprzekraczalnej linii zabudowy ogranicza obszar, wewnątrz którego można ulokować budynek lub budowlę dowolnie, ale tak, by spełnione były inne warunki określone w miejscowym planie. Wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy ma podstawowe znaczenie dla możliwości rozwoju infrastruktury technicznej na danym terenie oraz pozwala na zaprowadzenie ładu przestrzennego, porządkuje bowiem zabudowę i pozwala na czytelne wyznaczenie przestrzeni publicznej.

Jak wynika z § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu. Paragraf 7 pkt 8 ww. rozporządzenia określa zaś, że projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu. W istocie więc parametry wymienione w rozporządzeniu nie zostały określone przez organ stanowiący.

W ocenie organu nadzoru powyższe oznacza, że rada wprowadzając w treści planu poszczególne ustalenia dla terenu objętego planem, zobowiązana była do określenia linii zabudowy i oznaczenia ich na rysunku planu. Skutkiem braku oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy, przedmiotowa uchwała w ocenie organu nadzoru jest nieczytelna. Treść uchwały nie ma odzwierciedlenia w rysunku graficznym.

Rada, poprzez brak określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy, naruszyła zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pojęcie "zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego" interpretowane jest jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy. Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, a więc zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. W tym konkretnym przypadku naruszenie zasad sporządzania planu dotyczy jego zawartości w zakresie załącznika graficznego. W ocenie organu nadzoru zachodzi także sprzeczność pomiędzy treścią uchwały, a jej częścią graficzną polegającą na nieoznaczeniu na rysunku planu ustaleń określonych w części tekstowej uchwały, co stanowi istotne naruszenie prawa, tj. naruszenie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego (wyrok NSA z dnia 10 czerwca 2009 r., sygn. akt II OSK 1854/08).

Należy podkreślić, iż plan miejscowy jest podstawowym narzędziem regulacji zagospodarowania przestrzennego. Zawiera przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie przeznaczenia terenu, zagospodarowania i warunków zabudowy, stanowiąc bezpośrednią podstawę do wydawania decyzji budowlanych oraz wywłaszczania gruntów na cele publiczne. Stąd ustalenia planu powinny być na tyle precyzyjne, aby można było na ich podstawie sporządzić projekt budowlany oraz zagwarantować przy wydawaniu decyzji administracyjnych realizację ustawowych zadań ładu przestrzennego, ochrony środowiska itp. (patrz Z Niewiadowski, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Komentarz Wyd. C.H. Beck, Warszawa 2005, str. 136).

W trakcie postępowania nadzorczego, Prezydent Miasta Suwałk pismem Nr AGP-RU.6721.68.31.2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r., wskazał, iż linia zabudowy o której mowa w § 26 ust. 4 pkt 1 tekstu planu, wyznaczona jest - ale obrysem wybudowanego już budynku i pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny.

Przeprowadzona ponownie analiza uchwały w kontekście przekazanych wyjaśnień nie wpłynęła na zmianę stanowiska organu nadzoru, co do stwierdzonych uchybień. Podkreślenia bowiem wymaga, iż rozporządzenie Ministra Infrastruktury wyraźnie wskazuje, iż na rysunku planu wymagane jest wskazanie linii zabudowy a nie istniejących budynków. Nie można zatem przy określaniu ww. linii posiłkować się naniesionymi na rysunek planu elementami, których w obecnym stanie prawnym nie można nanosić.

Ponieważ w świetle art. 28 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazana wyżej niezgodność stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i to na tyle istotne, skutkuje to nieważnością uchwały w całości.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Otrzymuje:

Rada Miejska w Suwałkach

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO

Aneta Kuberska
Zastępca Dyrektora Wydziału
Nadzoru i Kontroli