



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 3 lipca 2023 r.

Poz. 3657

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-II.4131.142.2023.DM WOJEWODY PODLASKIEGO

z dnia 3 lipca 2023 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.),

stwierdzam nieważność

części uchwały Nr LVII/751/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk, tj.: **§ 34 ust. 3 pkt 1**, w zakresie dotyczącym zwrotu: „*w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy*”, **§ 35 ust. 3** w zakresie dotyczącym zwrotu: „*w odległości odpowiednio 15,00 m i 20,00 m od linii rozgraniczających ulicę*” oraz **§ 41 ust. 5 pkt 1 lit. a-c** w zakresie dotyczącym zwrotów: „*a) 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego, b) 20,00 m od północnej granicy konturu 9bMW, to jest od granicy pasa drogowego ulicy Prymasa Kardynała Wyszyńskiego, położonej poza granicą opracowania planu; c) 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD;*”.

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 2 czerwca 2023 r. Dokumentacja prac planistycznych została dostarczona do tut. urzędu w dniu 7 czerwca 2023 r., zatem bieg terminu do wydania rozstrzygnięcia nadzorczego w przedmiotowej sprawie rozpoczął się w dniu 8 czerwca br.

W ocenie organu nadzoru uchwalony plan narusza wymóg określony w § 8 ust. 2 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) poprzez niezgodność pomiędzy rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do badanej uchwały, a zapisami tekstu uchwały, w odniesieniu do ustaleń zawartych odpowiednio w:

1. w **§ 34 ust. 3 pkt 1** cyt.: „*Dla ulicy 3KD ustala się:*”

1) *nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy*”;

Z powyższego wynika, że dla terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KD określono wymóg stosowania jednej, nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicę na całej jej długości, bez podziału na obszary funkcjonalne, które bezpośrednio z nią graniczą. Powyższy zapis jest niezgodny z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do opisywanej uchwały. Z rysunku planu wynika, że nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 3KD dla terenu oznaczonego symbolem 19ZD została ustalona na linii rozgraniczającej opisywane tereny. Należy również wskazać, że w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 19ZD nie ma żadnej wzmianki o ustaleniu linii zabudowy.

2. w § 35 ust. 3 cyt.:

„3. Dla drogi wewnętrznej 4KDW ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości odpowiednio 15,00 m i 20,00 m od linii rozgraniczających ulicę.”..

Z powyższego wynika, że dla terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KDW określono wymóg stosowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w dwóch odległościach - 15,0 m oraz 20,0 m od linii rozgraniczającej ulicę. Powyższy zapis jest niezgodny z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do opisywanej uchwały. Z rysunku planu wynika, że nieprzekraczalna linia zabudowy wymieniona w opisywanym paragrafie (15 m oraz 20 m) dotyczy jedynie terenu 10MW, w paragrafie pominięto natomiast zapis nieprzekraczalnej linii zabudowy wrysowanej w załącznik graficzny od terenów 11 MN oraz 25R/ZL w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej ulicę. Należy również wskazać, że pominięta linia zabudowy została wpisana w § 43 ust. 6 pkt 2 lit. a uchwały *„linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu: dla terenu 11MN - 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Północnej i 7,00 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDW”*.

3. w § 41 ust. 5 pkt 1 lit. a cyt.:

„Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami dotyczącymi dróg:

a) 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego”..

Z powyższego wynika, że dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 9aMW określono wymóg stosowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej ulicę oznaczoną symbolem 1KD. Powyższy zapis jest niezgodny z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały oraz § 33 ust. 3 pkt 1 opisywanej uchwały. Z rysunku planu wynika, że nieprzekraczalna linia zabudowy dla obszaru 9aMW od linii rozgraniczającej pas ulicy 1KD wynosi 15 m, co potwierdza § 33 ust. 3 pkt 1 opisywanej uchwały *„nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości minimum 15,00 m oraz 25,00 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ulicy”*. Zapis ten nie dopuszcza stosowania linii zabudowy w odległości 20,0 m od drogi.

Opisane wyżej rozbieżności mogą skutkować w zakresie interpretacji zapisów ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez właściwy organ architektoniczno-budowlany przy wydawaniu pozwolenia na budowę (w istocie dotyczy różnych odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających).

Podsumowując powyższe uwagi należy wskazać, iż zgodnie z przepisami art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), zwanej dalej „upzp”, *„Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych”*. Zgodnie z powyższym, na podstawie § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) *„Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń”*.

Powyższe oznacza, że ustalenia treści uchwały i jej załącznika graficznego muszą być sporządzone w taki sposób, aby odczytywać je bez wątpliwości, w sposób łączny, a zasady zagospodarowania terenu opisane w części tekstowej można było odnieść do konkretnej nieruchomości oznaczonej na rysunku planu. W ocenie organu nadzoru, przedmiotowa uchwała w związku z opisywanymi rozbieżnościami narusza wymóg określony w § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W świetle dokonanych w odniesieniu do badanej uchwały ustaleń, stwierdzenie jej nieważności we wskazanej części, jest w pełni uzasadnione.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Podlaskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli
Agnieszka Krystoń