

Załącznik
do uchwały nr VIII/52/2011
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 30 marca 2011 r.

UZASADNIENIE

W dniu 14 lutego 2011 roku Państwo Celina Andzo, Stanisław Andzo, Henryk Andzo wezwali Prezydenta Miasta Suwałk do spowodowania usunięcia całego zapisu § 42 ust. 5 oraz części zapisu § 42 ust. 3 uchwały Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakałarzewską i St. Staszica w Suwałkach, opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 4 kwietnia 2006 r., Nr 94, poz. 924.

Sporne zapisy planu miejscowego są następujące:

§ 42 ust. 5 brzmi: „Dopuszcza się realizację niezależnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach pod warunkiem wcześniejszego wykonania odcinka drogi 7KD wraz z uzbrojeniem na całej długości terenu 24 MN.”

Wzywający wnoszą o jego całkowite usunięcie.

§ 42 ust. 3 brzmi: „W pierzei ulicy 7KD ustala się linię nieprzekraczalnej zabudowy dla obiektów towarzyszących istniejącej zabudowie mieszkaniowej”, z którego skarżący wnoszą o usunięcie wyrażenia „dla obiektów towarzyszących istniejącej zabudowie mieszkaniowej”.

Wzywający stoją na stanowisku, iż zapis § 42 ust. 5 oraz częściowo § 42 ust. 3 uchwały Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakałarzewską i St. Staszica w Suwałkach narusza ich interes prawny, jako właścicieli gruntów na terenie 24MN oraz ogranicza prawo decydowania o przeznaczeniu tego terenu, warunkując rozpoczęcie realizacji zgodnej z planem od wykonania drogi 7KD.

Informują, iż poczynili starania w przystosowaniu własności do realizacji planu miejscowego w tym i zadań miasta takich jak:

- zamiana i sprzedaż części gruntów pod drogę 7 KD,
- wydzielenie tymczasowego dojazdu do działek z własnych zasobów gruntowych, z uwagi na brak środków w budżecie miasta dotyczących realizacji drogi 7KD,
- uzyskanie zapewnień dostaw energii elektrycznej, wody oraz odbioru ścieków do projektowanej zabudowy mieszkalnej,

Pomimo tego, z uwagi na ww. zapisy planu nie mogą uzyskać pozwolenia na budowę.

W obecnej sytuacji uważają, iż skarżone zapisy nie są adekwatne, a ich rzeczowość i cel uważają za bezprzedmiotowe. Stąd też wzywają do ich usunięcia w drodze administracyjnej.

Wezwanie, które przedłożyli traktują jako obligatoryjną czynność poprzedzającą zaskarżenie uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach do Sądu Administracyjnego, zgodnie z art. 101 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Ustosunkowując się do wniesionego wezwania ustalono co następuje.

Z przebiegu wcześniejszej korespondencji prowadzonej z Wydziałem Architektury i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Suwałkach w grudniu 2010 r. wynika, że wnioskodawcy zainteresowani są budową na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 24MN budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Poczynili w tym kierunku starania polegające na wykonaniu podziałów geodezyjnych, należących do nich nieruchomości, wydzielili działki pod budowę 8 budynków mieszkalnych wolno stojących oraz pas gruntu o szerokości 4,00 m pod prowizoryczny dojazd, uzyskali zapewnienie dostawy energii elektrycznej, wody oraz odbioru ścieków.

W odpowiedzi na pismo Państwa Andzo z dnia 7 grudnia 2010 r. w sprawie możliwości budowy domów jednorodzinnych na terenie oznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 24 MN, Prezydent Suwałk poinformował Zainteresowanych, że podstawą wszelkich działań inwestycyjnych są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakałarzewską i St. Staszica w Suwałkach.

Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa dokonane zostało przez Wzywających w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675).

Zgodnie z tym przepisem, wezwanie takie jest formalną przesłanką niezbędną do rozpatrzenia skargi przez sąd administracyjny.

Państwo Andzo mają interes prawny, gdyż są właścicielami działek o następujących numerach geodezyjnych: 30259/9, 30259/10, 30259/11, 30259/12, 30259/13, 30259/14, 30259/15, 30259/16, 30259/17, 30259/18, 30259/19, 30259/20, 30259/21, 30259/22, 30259/23, 30259/25, 30259/27, 30259/28, które są położone w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 24MN. W oparciu o aktualne wypisy z rejestru gruntów ustalono, że są to grunty orne klasy V i VI o łącznej powierzchni 0,4683 ha.

W dacie uchwalania planu stan własnościowy tych działek był odmienny, tj. w konturze oznaczonym symbolem 24 MN znajdowały się działki o numerach: 30259/7, 30259/1, 30259/2, stanowiące wówczas własność Pani Celiny Andzo oraz działki o numerach: 30259/3, 30259/4 i 30259/5 stanowiące współwłasność Państwa Stanisława i Krystyny Andzo. Dopiero w roku 2009, już w momencie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i na jego podstawie, dokonano dalszego podziału tych działek w wyniku którego powstały działki o numerach: 30259/9, 30259/10, 30259/11, 30259/12, 30259/13, 30259/14, 30259/15, 30259/16, 30259/17, 30259/18, 30259/19, 30259/20, 30259/21, 30259/22, 30259/23, 30259/25, 30259/27, 30259/28.

Fakt, iż Wzywający są właścicielami nieruchomości, objętych ustaleniami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego daje wprawdzie delegację do wniesienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa w uchwale uchwalającej plan, niemniej nie oznacza jednak zasadności tego wezwania. Naruszenie interesu prawnego może bowiem nastąpić w granicach przysługującego gminie władztwa planistycznego (art. 4 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w ramach którego rada gminy ustala w miejscowym planie przeznaczenie terenów, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy. Wykazanie, że przewidywane w planie rozwiązania naruszają interes prawny Wzywających nie jest wystarczającą przesłanką do

uwzględnienia wniosku, gdyż uwzględnienie go wymaga ponadto wykazania, że uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została podjęta z naruszeniem prawa.

Nie ulega wątpliwości, iż uchwała Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzka, 23 Października, Bakalarzewska i St. Staszica w Suwałkach, rozstrzyga o sposobie zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Państwa Andzo. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania samo w sobie nie ogranicza jednak prawa własności właściciela gruntu, ustala jedynie sposób korzystania z tego prawa w formie przeznaczenia oraz warunków lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.

Uprawnienia w tym zakresie daje radzie gminy zarówno Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej, jak i ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami). Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej uchwalona w dniu 2 kwietnia 1997 r. przez Zgromadzenie Narodowe (Dz. U. 1997, Nr 78 poz. 483) w art. 64 ust. 3 stanowi: „Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.” Na podstawie tej delegacji, przepisy ustaw określają warunki i zasady korzystania z prawa własności.

Zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele, oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie budzi zatem wątpliwości, że rada gminy posiada władztwo planistyczne i może samodzielnie decydować o sposobie zagospodarowania terenów, w tym terenów które stanowią własności prywatne, w zakresie nie naruszającym obiektywnego porządku prawnego.

Porządek prawny w tym zakresie kształtują, w szczególności, przepisy ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 6 i 7 ustawy o samorządzie gminnym ład przestrzenny stanowi jedną z dziedzin interesu publicznego, którego ochrona należy do ustawowych obowiązków gminy.

Realizacja tego zadania, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym i ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, następuje przez określanie przez Radę Miejską w Suwałkach polityki przestrzennej miasta w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i stanowienie, zgodnie z ustaleniami studium, planu miejscowego jako przepisu gminnego. Tym samym, w ramach wyznaczonych przez ustawę o samorządzie gminnym i potwierdzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, samorząd lokalny chroniąc interes publiczny, ogranicza w różnym stopniu interesy prywatne w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów.

Przepisy art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązują do uwzględnienia prawa własności w zagospodarowaniu terenów, ale w myśl art. 1 ust.2 zobowiązują również do uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa Państwa oraz potrzeb interesu publicznego. Tak więc rada gminy ma nakaz ustawy uwzględniania wszystkich ww. zagadnień w kształtowaniu polityki przestrzennej, w ustalaniu przeznaczenia terenów i w ustalaniu zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy, przyjmując przy tym ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań (art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W § 42 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica w Suwałkach, ustalono przeznaczenie oraz sposób i zasady zagospodarowania terenu stanowiącego własność Państwa Andzo znajdującego się w konturze oznaczonym symbolem 24 MN:

„§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 1,07 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 24 MN.

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę w pierzei ulicy 8 KD.

3. W pierzei ulicy 7 KD ustala się linię nieprzekraczalnej zabudowy dla obiektów towarzyszących istniejącej zabudowie mieszkaniowej.

4. Ustala się wysokość zabudowy do 7 m z dachem dwuspadowym, pochyleniu połaci dachowych i pokryciu jak na istniejących budynkach mieszkalnych.

5. Dopuszcza się realizację niezależnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach pod warunkiem wcześniejszego wykonania odcinka drogi 7 KD wraz z uzbrojeniem na całej długości terenu 24 MN.”

Z powyższego zapisu wynika, że realizacja nowej samodzielnej zabudowy w pierzei projektowanej ulicy 7 KD jest dopuszczona warunkowo, tj. po spełnieniu warunku polegającego na wybudowaniu niezbędnego odcinka ulicy 7 KD i pełnego uzbrojenia na całej długości terenu 24MN.

Szczegółowe ustalenia wyjaśniające jakie elementy zaliczają się do ulicy 7 KD zapisane są w § 26 ww. planu:

„§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" - lokalna, bez nazwy o szerokości w liniach rozgraniczających 15,00÷20,00 m, o powierzchni ok. 0,62 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 7 KD należy zrealizować docelowo:

1) jedną jezdnię o szerokości 1 x 6,00 m;

2) obustronne chodniki o szerokości 2,00 m oddzielone od jezdni pasem zieleni o szerokości 2,50 m;

3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

4) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 7KD klasy "L" ustala się następujące parametry:

1) linie nieprzekraczalnej zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,00 m od linii rozgraniczającej;

2) skrzyżowanie z ulicą Sikorskiego jako zwykłe;

3) skrzyżowanie z ulicą Grunwaldzką jako zwykłe;

4) skrzyżowanie z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 8KD i 9KDW jako zwykłe.”

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczająca pas drogowy ulicy 7KD pomiędzy terenami 24 MN i 27R jest wskazana na rysunku planu jako linia ściśle określona, co oznacza brak możliwości zmiany lokalizacji tej ulicy.

Zapisy te są celowe i zasadne z punktu widzenia ochrony interesu publicznego jak i interesu właścicieli gruntów. Przyjęte rozwiązania planistyczne są słuszne i poprawne, realne do wykonania gwarantują racjonalność i ekonomiczność planowej zabudowy odpowiednio do wielkości terenu.

Należy podnieść, iż przed uchwaleniem planu miejscowego jak i obecnie, działki położone w obrębie konturu 24MN mają status działek rolnych i mogą być na ten cel wykorzystywane. Pozwala na to zapis § 5 ust. 4 planu miejscowego, który stanowi: „tereny,

których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem(...)"

To plan miejscowy ustala przeznaczenie tych działek pod zabudowę mieszkalną, jako uzupełnienie istniejącej na tym terenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej posiadającej dostęp do drogi publicznej od strony północnej drogą oznaczoną symbolem 8 KD lub jako niezależną zabudowę mieszkaniową, ale po wybudowaniu drogi 7 KD. Zapis ten był spowodowany faktem, iż działki położone na zapleczu istniejącej zabudowy mieszkaniowej szeregowej i bliźniaczej, obecnie stanowiące własność Państwa Andzo, nie posiadały dostępu do drogi publicznej. Aby ten dostęp zapewnić w planie miejscowym, kosztem działek przyległych, wydzielono pasy dróg publicznych od strony wschodniej, południowej i zachodniej różnej szerokości. Projektowana droga 7 KD jest drogą o charakterze lokalnym, stanowiąc dojazd do projektowanej i istniejącej zabudowy. Jest powiązana z miejskimi drogami publicznymi poprzez 2 wjazdy od strony ul. Gen.W.Sikorskiego i ul. Grunwaldziej. W większości jest prowadzona równoległe do ul.Gen W.Sikorskiego śladem istniejącej drogi gruntowej, która ma urządzony wjazd z ul. Grunwaldzkiej, obsługującej tereny rolne po jej stronie południowej. Na odcinku położonym na osi wschód-zachód projektowana droga 7 KD ma szerokość w liniach rozgraniczających 15 m i obsługuje projektowaną zabudowę: usługową (kontur 21U), mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem usług (kontur 25 MN/U), mieszkaniową jednorodziną (kontur 24 MN) oraz tereny rolne (kontur 27 R). Na odcinku położonym na osi północ- południe z wlotem do ul. Gen W. Sikorskiego ma szerokość w liniach rozgraniczających 20 m. Biegnie pomiędzy istniejącą zabudową mieszkalną i terenem szkoły publicznej, do których już obecnie zapewnia dojazd.

Punktem wyjścia przy ustalaniu szerokości ulicy jest treść § 7 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430). Szerokość drogi w liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, nie powinna być mniejsza niż określona w tabeli. W wyjątkowych sytuacjach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości niż podanych w ust.1, jednak pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w § 6. Przyjęcie mniejszej szerokości ulicy w liniach rozgraniczających wymaga przeprowadzenia analizy. Przepis ten w sposób niebudzący najmniejszych wątpliwości ustanawia w ust. 1 minimalną szerokość dróg poszczególnych kategorii w liniach rozgraniczających, która dla ulicy o klasie lokalnej o przekroju jednojezdniowym winna wynosić min. 12,0 m.

Przyjęte w planie miejscowym parametry drogi publicznej 7KD, która ma charakter ulicy lokalnej, są zatem zgodne z ww. przepisem i wynikają z potrzeby prawidłowego rozmieszczenia wszystkich elementów drogi oraz pełnego uzbrojenia w media do obsługi projektowanej zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi i uwarunkowaniami tego terenu.

Konieczność budowy tej drogi jest przy tym niezbędna. Potrzeby jej budowy, jak też jej projektowanych parametrów nie kwestionują też Wzywający. Kwestionują jedynie warunek zawarty w ustaleniach dotyczących konturu 24 MN, tj., że bez budowy tej drogi z uzbrojeniem nie jest możliwa realizacja nowej niezależnej zabudowy mieszkaniowej do niej przyległej.

Taki warunek wynika z faktu konieczności zapewnienia ładu przestrzennego i interesów przyszłych mieszkańców tego zespołu zabudowy. Nie jest bowiem wystarczające i prawidłowe jak to zrobili Wzywający, wydzielenie dojazdu szerokości 4,0 m do obsługi 8 niezależnych działek budowlanych, kosztem ograniczenia możliwości ich zabudowy. Po wydzieleniu 4,0 m pasa, działki te mają głębokość ok. 24,0 m, szerokość frontu ok. 21,0 m. Wydzielenie z działek przeznaczonych pod zabudowę ciągu komunikacyjnego nie pozwala na

budowę budynków wzdłuż ustalonej planem linii zabudowy, gdyż nie jest możliwe jej jednoczesne zachowanie, budowa ogrodzeń wzdłuż wydzielonego ciągu i wykonanie wjazdów na poszczególne działki. Dopuszczenie dojazdu, który nie wynika z ustaleń planu i który nie był uzgadniany z organami uprawnionymi do jego oceny, nie służy zapewnieniu ładu przestrzennego i stwarzać może konflikty pomiędzy przyszłymi użytkownikami poszczególnych działek, gdyż obiektywnie uznać należy, że intencją Wzywających, przy formułowaniu zarzutu naruszenia ustaleniami planu miejscowego ich interesu prawnego, nie jest tylko zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, ale też i sprzedaż wydzielonych działek budowlanych. Tym bardziej, iż własne potrzeby mieszkaniowe mogą już realizować na jednej z wydzielonych działek, tj. działce skrajnej od strony wschodniej przylegającej do drogi 7KD, z której jest zapewniony prawidłowy dostęp do drogi publicznej.

Wydzielenie i funkcjonowanie dodatkowego dojazdu równoległe do projektowanej drogi publicznej może spowodować brak potrzeby budowy tej drogi, skoro będzie istniał inny sposób ich skomunikowania, a obok będzie też istniała prywatna droga gruntowa obsługująca przyległe gruntu rolne. Zburzy to zatem ideę planu i spowoduje potrzebę przystąpienia do zmiany tego planu uwzględniającą ten stan, co wobec faktu obsługi i innych działek z tej drogi nie jest zasadne.

Plan miejscowy ustala kolejność realizacji inwestycji na nim położonym.

Poprzez regulację zapisu § 42 ust. 3 i ust. 5 ustala, iż najpierw powinna być zrealizowana droga publiczna, z której dopiero będzie możliwe wykonywanie wjazdów i zabudowa poszczególnych działek do niej przyległych. Ustala też, iż bez budowy drogi 7KD możliwa jest jedynie zabudowa pozostałego terenu 24 MN na zasadzie uzupełnienia istniejącej zabudowy, która posiada obsługę komunikacyjną z istniejącą drogą oznaczonej symbolem 8KD.

Takie zapisy rozwiązują niewątpliwie potencjalne konflikty społeczne i zapewniają prawidłowość rozwiązań pod każdym obiektywnym względem.

Ponadto należy zwrócić uwagę, iż wydzielona 4,0 metrowa szerokość ciągu komunikacyjnego, bez możliwości zawracania, nie spełnia przepisów szczególnych dot. projektowania dróg wewnętrznych. Nie daje możliwości swobodnego wyminięcia oraz dojazdu wozów uprzywilejowanych służb ratowniczych, przez co tym samym stwarza zagrożenie bezpieczeństwa dla przyszłych użytkowników. Taka sytuacja może także spowodować przyszłe konflikty społeczne. Nie służy też zapewnieniu ładu przestrzennego, gdyż spowoduje przypadkowy sposób zabudowy działek, wynikający z potrzeby uwzględnienia tylko własnych interesów właścicieli poszczególnych wydzielonych działek budowlanych.

Wydzielenie geodezyjne, przez Państwo Andzo, dojazdu z terenu oznaczonego w planie symbolem 24 MN o szerokości 4,0 m, zlokalizowanego obok śladu docelowej ulicy 7 KD, jest sprzeczne z ustaleniami planu miejscowego zarówno w zakresie lokalizacji drogi, jej szerokości oraz parametrów działek, z których ten dojazd wydzielono, a także uniemożliwia prawidłowe, ustalone planem wykonanie sieci infrastruktury technicznej. Ponadto wydzielony dojazd ten nie spełnia warunków wymaganych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami), które dopuszcza zastosowanie dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów (§ 14, ust. 2 ww. rozporządzenia).

Należy też zwrócić uwagę, iż w wezwaniu do usunięcia naruszenia prawa, poza stwierdzeniem naruszenia rozstrzygnięciami planu miejscowego ich interesu prawnego, Państwo Andzo nie wskazują żadnego konkretnego przepisu prawa, który został naruszony

ustaleniami planu. Brak jest wskazania naruszenia, wynikającego z innych ustaw, konkretnego przepisu prawa.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidują, że ustalanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonuje się w ramach określonej procedury planistycznej unormowanej w tej ustawie. Zachowanie wymogów procedury podlega ustawowej kontroli Wojewody Podlaskiego, który przed skierowaniem do opublikowania uchwały sprawdził jej zgodność z prawem. W przypadku gdyby ustalenia planu były niezgodne z prawem, plan ten nie zostałby skierowany do publikacji.

Przy sporządzaniu przedmiotowego planu zostały zachowane określone procedury.

Nie budzi wątpliwości, że jednym z założeń procedury jest rozwiązywanie konfliktów między interesami właścicieli nieruchomości, lokalnego samorządu i państwa w sprawach związanych z planowaniem przestrzennym, przyjmując ład i przestrzeń za podstawę tych działań. Planowanie przestrzenne, którego efektem jest plan miejscowy z natury rzeczy powodować może konflikty interesów. W interesie właścicieli nieruchomości leży bowiem nieskrępowane korzystanie z nieruchomości. Ustalenia planu miejscowego, mające walor prawa miejscowego powszechnie obowiązującego na danym terenie, określają natomiast granice korzystania z nieruchomości i wraz z innymi przepisami kształtują wykonywanie prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Jednakże prawo własności nie jest jedynym elementem podlegającym uwzględnieniu w zagospodarowaniu przestrzennym. Z treści art. 1 ust. 2 ww. ustawy wynika nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym innych niż własność okoliczności, takich jak wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, walory ekonomiczne przestrzeni, potrzeby obronności, bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, które uwzględnia się w zagospodarowaniu przestrzennym. Przytoczone uwarunkowania planowania przestrzennego wskazują na istotne znaczenie w procedurze tego planowania zasad rozwiązywania konfliktów między zainteresowanymi podmiotami. Jednym z instrumentów przewidzianych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym służącym rozwiązaniu konfliktów jakie rodzi planowanie przestrzenne jest możliwość wniesienia uwag do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. Możliwość wniesienia uwag służy temu, aby ten, którego interes prawny lub uprawnienia zostaną naruszone przez ustalenia uchwalonego planu, mógł jeszcze w trakcie projektowania przedstawić do rozważenia swoje racje.

Z dokumentacji planistycznej wynika, iż przed podjęciem uchwały w sprawie miejscowego planu został wyczerpany tok postępowania przewidziany w art. 17 ust 1-14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności projekt planu ma stosowne uzgodnienia z organami, o których mowa w art. 17 ust.6 ww. ustawy. Po wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozpatrzone zostały wszystkie uwagi wniesione do tego projektu.

Należy podkreślić, iż Państwo Andzo nie wnosili do uwag do zapisów projektu planu, którego zapisy dotyczące terenu 24 MN i drogi 7 KD nie uległy zmianie w uchwalonym planie.

Po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu Państwo Celina Andzo i Stanisław Andzo złożyli wnioski o przeznaczenie ich działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i zaprojektowanie dojazdu do tych działek. Z uwagi na fakt, że przedmiotowy teren graniczy bezpośrednio z gruntami gospodarstwa rolnego i projektowany nowy układ drogowy wymaga przed jego wykonaniem pozyskania gruntów

od prywatnego właściciela sąsiedniej nieruchomości rolnej, który nie był zainteresowany przekwalifikowaniem swoich gruntów na budowlane, wnioski te zostały uwzględnione częściowo. W projekcie planu teren 24 MN, w części będący własnością Państwa Andzo, przeznaczono pod zabudowę jedynie obiektami towarzyszącymi istniejącej zabudowie mieszkaniowej dostępnej od ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KD. Nie przewidywano zatem możliwości lokalizowania na tym terenie nowej zabudowy jednorodzinnej z niezależnym dostępem. Możliwość taką dopuszczono warunkowo, tj. jedynie w przypadku wcześniejszej realizacji ulicy 7 KD.

Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, że ewentualna akceptacja wniosku złożonego przez Państwa Andzo i wykreślenie zapisu § 42 ust. 5 oraz zmiana treści § 42 ust. 3 planu miejscowego spowoduje, że przepisem regulującym warunki zabudowy na terenie 24MN pozostanie ustęp 2 w brzmieniu: „Adaptuje się istniejącą zabudowę w pierzei ulicy 8 KD”. Regulacja taka wykluczy możliwość lokalizowania nowej zabudowy na przedmiotowym terenie. Działki pozostające we władaniu Wzywających będą mogły być przeznaczone wyłącznie na powiększenie zabudowanych posesji w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej przy ul. Gen. W. Sikorskiego. Natomiast przepis § 42 ust. 3 dotyczący linii zabudowy regulować będzie usytuowanie nieistniejącej zabudowy względem nieistniejącej drogi, zatem będzie to zapis bezprzedmiotowy.

W istocie zatem złożony wniosek jest sprzeczny z ogólnie sformułowaną intencją Wzywających, polegającą na możliwości budowy nowych domów jednorodzinnych z niezależnym dostępem do drogi publicznej.

Należy też podkreślić, iż uwzględnienie wezwania w trybie administracyjnym, jak wnoszą Państwo Andzo nie ma uzasadnienia prawnego, ponieważ do procedur planistycznych nie mają zastosowania przepisy KPA.

W przypadku uwzględnienia wezwania, dalsze postępowanie w sprawie, powinno przebiegać tak, jak w przypadku zmiany planu, z zachowaniem wszystkich procedur planistycznych, od uchwały intencyjnej do uchwały zmieniającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego włącznie. Zmiana planu, przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może odnosić się tylko i wyłącznie do działek Państwa Andzo. Musi być dokonana w szerszym zakresie, dając możliwość racjonalnego zagospodarowania terenów. Ponadto nie można przewidzieć jakie będą skutki usunięcia wnioskowanych przez Państwa Andzo zapisów, gdyż końcowa treść zmiany planu jest wynikiem rozpatrzenia wniosków, przeprowadzonych uzgodnień, oraz decyzji organu sporządzającego plan, w sprawie rozpatrzenia ewentualnych uwag.

Realizacja propozycji zmiany treści obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w brzmieniu proponowanym przez Państwa Andzo, nie ma uzasadnienia prawnego ani faktycznego. Wskutek uchwalenia planu Wzywający nie ponieśli jakiegokolwiek wymiernej straty oraz nie został naruszony żaden przepis prawa.

Po przeanalizowaniu wezwania do usunięcia naruszenia prawa dokonanego uchwałą nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica w Suwałkach należy stwierdzić, iż rada gminy podejmując ww. uchwałę działała w zgodzie z obowiązującym prawem.