



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 30 kwietnia 2024 r.

Poz. 2362

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-II.4131.102.2024.KK WOJEWODY PODLASKIEGO

z dnia 29 kwietnia 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609),

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LIX.462.2024 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie miasta Zabłudów w rejonie ulicy Bielskiej.

UZASADNIENIE

W dniu 25 marca 2024 r. Rada Miejska w Zabłudowie podjęła uchwałę Nr LIX.462.2024 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie miasta Zabłudów w rejonie ulicy Bielskiej.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 2 kwietnia 2024 r., po czym z urzędu poddana została kontroli legalności.

Przeprowadzona analiza treści przedłożonego aktu prawnego wykazała, iż został on podjęty z istotnym naruszeniem prawa, w związku z czym organ nadzoru w dniu 24 kwietnia 2024 r. wszczął postępowanie nadzorcze celem stwierdzenia jego nieważności.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), dalej zwanej upzp, **w planie miejscowym określa się obowiązkowo:** zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną **wysokość zabudowy**, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Niniejszy plan miejscowy w § 10 ust. 4 pkt 4 stanowi, że dla terenów planistycznych oznaczonych symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P i 8U-P, ustala się następującą wysokość zabudowy: dla budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m; z kolei dla budowli - wysokość ustala się „w zależności od potrzeb technologicznych”.

Określenie parametru maksymalnej wysokości zabudowy jest jednym z zasadniczych instrumentów kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie.

Określenie takiej wysokości wynikać może z już ukształtowanej wysokości istniejących obiektów i zamiaru kontynuowania takiej wysokości zabudowy, jak również z chęci wprowadzenia nowych założeń kształtowania ładu przestrzennego, podyktowanego względami architektonicznymi.

Gmina ma zatem nie tylko prawo, lecz obowiązek określenia w planie maksymalnej wysokości zabudowy na danym terenie, dla wszystkich obiektów budowlanych, zaś określenie ww. parametru w planie miejscowym, należy do wyłącznej kompetencji organów gminy. Zgodnie z orzecznictwem sądowo-administracyjnym sprecyzowanie wysokości zabudowy ma szczególnie istotne znaczenie z punktu widzenia realizacji kształtowania polityki przestrzennej ze względu na konieczność zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także tworzenie harmonijnej całości zabudowy (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 22 czerwca 2022 r., sygn. akt II SA/Gd 11/22). Ponadto w cyt. wyroku WSA w Gdańsku stwierdził, iż: „ (...) czynność ta (określanie w planie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy na danym obszarze) jest obowiązkiem organu uchwalającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy powinna była to jednak uczynić w sposób jak najbardziej uniwersalny, aby umożliwić ustalanie dopuszczalnej, maksymalnej wysokości wszystkich obiektów tworzących zabudowę na terenie objętym planem, a nie tylko budynków, a nadto, aby było to zgodne z przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

W związku z tym należy uznać, iż rozwiązanie przyjęte w kontrolowanym planie miejscowym przez Radę Miejską w Zabłudowie w zakresie ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy nastąpiło z naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.

Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404 ze zm.), 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.

W przedmiotowej uchwale załącznik graficzny zawiera istotne rozbieżności między legendą, a rysunkiem planu oraz treścią uchwały.

Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy w legendzie oznaczono symbolem RZ (w treści uchwały oraz na rysunku planu oznaczony symbolem - RN), z kolei teren oznaczony symbolem Z (w treści uchwały – teren zieleni) opisano w legendzie również jako „teren rolnictwa z zakazem zabudowy”. Powyższe stanowi rażące błędy przy sporządzaniu rysunku planu.

Ponadto zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 cyt. wyżej rozporządzenia, część graficzna projektu planu miejscowego musi zawierać informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zgodną z przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752 ze zm.). Rysunek przedmiotowego planu stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie miasta Zabłudów w rejonie ulicy Bielskiej powyższej informacji nie zawiera.

W ocenie organu nadzoru przedmiotowa uchwała, w powyżej opisanych kwestiach nie spełnia wymogów określonych w upzp oraz przywołanym wyżej rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego prócz tego, iż zawiera w swoich postanowieniach wskazane wyżej regulacje niezgodne z przepisami prawa, nie zawiera również obligatoryjnych zapisów, które odnoszą się do całego planu. Tym samym zachodzi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, uzasadniające konieczność wyeliminowania z obrotu prawnego uchwały Nr LIX.462.2024 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie miasta Zabłudów w rejonie ulicy Bielskiej **w całości**.

Wskazać bowiem należy, iż istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, stosownie do postanowień art. 28 ust. 1 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Użyte w ww. przepisie sformułowanie „zasady sporządzania planu” to wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawniony organ, dotyczące problematyki związanej ze sporządzaniem planu. Odnosić je trzeba do zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna, inne załączniki), podjętych w nim ustaleń, jak też standardów dokumentacji planistycznej.

Reasumując powyższe, stwierdzić należy, iż w ramach przysługującego gminie tzw. władztwa planistycznego poprzez m.in. uchwalanie planu miejscowego, gmina może wykonywać swoje zadania samodzielnie i na własną odpowiedzialność. Jednakże o tych wartościach i przywilejach gminy można mówić jedynie wtedy, gdy mieszczą się one w określonych ustawami granicach prawa.

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