



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 lutego 2015 r.

Poz. 1467

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR LEX-I.4131.10.2015.RM WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

z dnia 17 lutego 2015 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr IV/25/2015 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor C, w części dotyczącej ustaleń:

- § 12 pkt 3 uchwały;
- § 12 pkt 4 uchwały;
- § 14 pkt 2 uchwały, w odniesieniu do sformułowania „(...) stałego (...)”;
- § 14 pkt 3 uchwały, z wyłączeniem terenów znajdujących się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- § 16 pkt 1 lit. d uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1.ZL, z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prowadzenia gospodarki leśnej;
- § 20 uchwały oraz w części graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1.MN,U;
- § 21 uchwały oraz w części graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 5.MN,U; 6.MN,U i 10.MN,U;
- § 24 uchwały oraz w części graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 4.U,MN; 5.U,MN; 6.U,MN; 7.U,MN; 20.U,MN; 21.U,MN i 22.U,MN;
- § 24 ust. 4 pkt 3 uchwały;
- § 27 uchwały oraz w części graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 12.U;
- § 30 uchwały oraz w części graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2.UKR.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 22 stycznia 2015 r., Rady Miejska w Makowie Mazowieckim podjęła uchwałę Nr IV/25/2015 „w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor C”.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, iż organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania określa ustawa o p.z.p.

Z dyspozycji art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., wynika, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna), zawartych w nim ustaleń. Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Jedną z podstawowych zasad sporządzania planu miejscowego ustawodawca uregulował w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Z kolei tryb uchwalenia planu, określony w art. 17 ustawy o p.z.p., odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zw. z art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.), każdy grunt leśny, dla którego ustalono w planie miejscowym przeznaczenie inne niż leśne, wymaga zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia, gruntów leśnych na cele nieleśne. W myśl ww.

przepisów grunty leśne stanowiące własność Skarbu Państwa - wymagają uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, zaś „pozostałych gruntów leśnych - wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej”. Wymóg uzyskania powyższej zgody, wynika również z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p., zgodnie z którym organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W myśl art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami leśnymi są grunty: określone jako lasy w przepisach o lasach, zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych (art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Skoro ustawodawca, wskazuje na wymóg uwzględnienia w planowaniu przestrzennym ochrony gruntów leśnych, to konkretyzację tej normy odnaleźć możemy w art. 3 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z którym ochrona gruntów leśnych polega na: ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze; zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi; przywracaniu wartości użytkowej gruntem, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej; poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności oraz ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

W tym miejscu podkreślić także należy, iż decyzja wydawana na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ma charakter uznaniowy. Ustawa ta jedynie w art. 6 ust. 1 odnosi się do kwestii przesłanek, jakimi winien kierować się organ przy kwalifikowaniu gruntu leśnego do odmiennego przeznaczenia. Zgodnie z zapisem art. 6 ust. 1 ww. ustawy, na cele nierolnicze i nieleśne, powinny być przeznaczane przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów, jako nieużytki, a w razie ich braku grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Taka konstrukcja rozstrzygnięcia oznacza, iż właściwemu organowi pozostawiono ocenę każdej konkretnej sytuacji faktycznej przy zastosowaniu jego najlepszej merytorycznej wiedzy.

Sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacja związanych z nim urządzeń, nie zalicza się do przedsięwzięć związanych z gospodarką leśną, a także nie są uznawane za grunty leśne, w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zatem, zdaniem organu nadzoru, dopuszczenie ich realizacji na terenach leśnych wymaga wyznaczenia terenów dla ich lokalizacji i uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Obszar planu, stanowią m.in. grunty leśne, które wyznaczone zostały, jako jednostka terenowa oznaczona symbolem 1.ZL.

Tymczasem w § 16 pkt 1 lit. d uchwały, sformułowano ustalenia w brzmieniu: „*W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się: 1) **na całym obszarze planu**: (...) d) w przypadku braku możliwości technicznych realizacji sieci infrastruktury technicznej w sposób określony w lit. c dopuszczenie innego prowadzenia liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń*,”. Co prawda z ustaleń szczegółowych zawartych w § 38 ust. 3 pkt 1 uchwały wynika, że dla terenu lasów, oznaczonych symbolem 1.ZL plan dopuszcza jedynie realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o ile są one niezbędne do prowadzenia gospodarki leśnej, jednakże porównanie obu jednostek redakcyjnych uchwały prowadzi do wniosku, że przywołane powyżej ustalenia, wykluczają się wzajemnie. W tej sytuacji niezbędne było stwierdzenie nieważności uchwały w § 16 pkt 1 lit. d uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1.ZL z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do prowadzenia gospodarki leśnej.

Na wstępie tej części uzasadnienia wskazać należy, że zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy w ramach, którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania

prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7.

Oznacza to, że nie każde rozstrzygnięcie związane swobodnie z przeznaczeniem, zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu może być włączone do ustaleń planu, a jedynie takie, które mieści się ściśle w ramach tego, co ustawa określa ogólnie, jako ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, a konkretnie wylicza w art. 15, natomiast ww. rozporządzenie doszczegóławia, jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, określone w § 4 tego rozporządzenia. W szczególności, wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu, ani tym bardziej regulacje planu nie mogą być z nimi sprzeczne.

Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.

Tymczasem naruszenie przepisów odrębnych nastąpiło poprzez ustalenia zawarte w:

- § 14 pkt 2 uchwały, w brzmieniu: „*W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się: (...) 2) w zasięgu granic określonych w pkt.1 obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie lokalizacji miejsc **stałego** przebywania ludzi,*”
- § 14 pkt 3 uchwały, w brzmieniu: „*W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się: (...) 3) dopuszczenie likwidacji pasa technologicznego, o którym mowa w pkt.1 po skablowaniu linii lub jej przeniesieniu,*”.

Stosownie do przytoczonego powyżej art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza m.in.: **wymagania ochrony zdrowia** oraz **bezpieczeństwa ludzi** i mienia. Z ustaleń przytoczonego powyżej § 14 pkt 2 uchwały, wynika, że w granicach pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych, dopuszczona została lokalizacja pomieszczeń przeznaczonych na **stały pobyt ludzi**, podczas gdy, zgodnie z wymogiem § 314 rozporządzenia 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 późn. zm.), „*Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na **pobyt ludzi** nie może być wzniesiony na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych*”. Podkreślić przy tym należy, iż zgodnie z § 4 ww. rozporządzenia, **pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi są pomieszczeniami przeznaczonymi zarówno na stały, jak i na czasowy pobyt ludzi**.

Przeprowadzona przez organ nadzoru analiza rysunku planu, prowadzi do wniosku, że w granicach wyznaczonego pasa technologicznego, znajdują się tereny, na których planowana jest realizacja budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, tj. w ramach terenów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową (np. tereny oznaczone symbolami: 19.MN,U, 25.MN,U, 38.MN,U, 41.MN,U, 42.MN,U), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (np. teren oznaczone symbolami: 1.MW i 2.MW), czy zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (np. teren oznaczony symbolem 27.U,MN). Z określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wynika, że umożliwiają one

lokalizację ww. projektowanej zabudowy w zasięgu oddziaływania tej linii. Biorąc pod uwagę wskazane powyższe przepisy oraz ustalenia planu, uznać należy, że uchwała narusza przepisy § 314 i § 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie ochrony przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi, w związku z art. 1 ust. 2 pkt 5 i art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., co uzasadnia konieczność stwierdzenia nieważności tej części uchwały, która wprowadza ograniczenia w lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na **stały pobyt ludzi** (stałe przebywanie ludzi).

Ponadto zgodnie z cytowanymi powyżej ustaleniami **§ 14 pkt 3** uchwały, dotyczącymi szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w granicach wyznaczonego na rysunku planu miejscowego pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej, tracą moc w przypadku jej skablowania lub jej przeniesienia. Należy jednak zauważyć, iż stosownie do ustaleń zawartych w **§ 16 pkt 4 lit. d** uchwały wynika, iż jedynie w odniesieniu do terenu położonego w zasięgu granic strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków, obowiązuje nakaz zamiany istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych. Powyższe oznacza również, iż dla pozostałego obszaru objętego planem miejscowym nie tylko nie wynika nakaz jej skablowania, ale również nie określono terminu tymczasowego użytkowania (*vide* art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 10 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Powyższe ustalenia, zostały zatem sformułowane na wypadek zdarzenia przyszłego i niepewnego. Zdaniem organu nadzoru, uzależnianie możliwości realizacji zabudowy od zaistnienia zdarzeń przyszłych i niepewnych, bez zachowania ustawowej procedury określonej w art. 14 – 20 ustawy o p.z.p. stanowi istotne naruszenie trybu jej sporządzenia, w rozumieniu art. 28 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy o p.z.p. Powyższe stanowisko podzielił również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie m.in. w wyrokach: z dnia 20 listopada 2013 r., Sygn. akt IV SA/Wa 1550/13, z dnia 28 lutego 2013 r. Sygn. akt IV SA/Wa 2595/12 (wszystkie opubl. orzeczenia.nsa.gov.pl).

W **§ 24 ust. 4 pkt 3 lit. b** uchwały, sformułowano ustalenia w brzmieniu: „4. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: (...) 3) dopuszcza się realizację lokali usługowych o profilu zgodnym z określonym w pkt.4 realizowanych w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tych lokali nie przekroczy 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,*”, przy czym z ustaleń § 24 ust. 1 uchwały wynika, iż w ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest realizacja jedynie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Skoro zgodnie z ustaleniami art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. sporządzany plan miejscowy ma być zgodny z przepisami odrębnymi to wskazać należy, że zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.), poprzez „budynek mieszkalny jednorodzinny”, należy rozumieć „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i **lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku**”. Przepis ten jednoznacznie stanowi, że wielkość lokalu użytkowego wydzielanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, ustala się określając jego powierzchnię całkowitą w odniesieniu do powierzchni całkowitej budynku oraz, że może ona wynosić maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym, cytowane powyżej ustalenia uchwały naruszają dyspozycję ww. przepisu odrębnego, bowiem w uchwale nie określono powierzchni całkowitej lokalu użytkowego w odniesieniu do powierzchni całkowitej budynku, lecz ustalono powierzchnię użytkową tego lokalu w odniesieniu do powierzchni użytkowej budynku. W związku z przyjętym, niezgodnie z ww. przepisem ustawy, rodzajem powierzchni stanowiącym podstawę do obliczania powierzchni lokalu użytkowego, także wielkość ustalonej w § 24 ust. 4 pkt 3 uchwały, powierzchni

lokalu użytkowego (40 %), nie ma także odniesienia do wielkości tej powierzchni określonej w ww. przepisie ustawy.

Zgodnie z § 12 pkt 3 i 4 uchwały Rada Miejska w Makowie Mazowieckim sformułowała ustalenia w brzmieniu: „*W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się: (...) 3) dopuszczenie zabudowy na działkach nie spełniających parametrów określonych w pkt.1 i pkt.2, pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie ustaleń planu, 4) dopuszczenie wydzielania działek w terenach określonych w pkt.1 i pkt.2 bez zachowania minimalnej powierzchni działek budowlanych i szerokości ich frontu w celu: a) powiększenia, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności, b) wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów, c) wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.*”.

Z dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynika, że organy gminy były uprawnione do określenia parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, tj. do określenia: minimalnej lub maksymalnej szerokości frontów działek, ich powierzchni, a także kąta ich położenia w stosunku do pasa drogowego. Tymczasem w ustaleniach planu miejscowego wśród zapisów dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, wprowadzono ustalenia dotyczące zasad „*wydzielenia działek budowlanych*”, oraz dopuszczenia zabudowy na działkach nie spełniających parametrów, o których mowa powyżej „*pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie ustaleń planu*”.

W kontekście powyższych unormowań, wskazać należy, że procedura *scalania i podziału nieruchomości* oraz *podziału nieruchomości* stanowi dwie różne, odrębne procedury określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.). Wskazuje na to już art. 1 ust. 1 ww. ustawy, który stanowi, iż „*Ustawa określa zasady: (...) 2) podziału nieruchomości; 3) scalania i podziału nieruchomości*”. Powyższe wynika również z redakcji samej ustawy. Otóż na Dział III ustawy o gospodarce nieruchomościami pn. „*Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości*”, składa się 7 rozdziałów, przy czym kluczowe, w przedmiotowej sprawie są pierwsze z nich, tj. Rozdział 1 pn. „*Podziały nieruchomości*” oraz Rozdział 2 pn. „*Scalanie i podział nieruchomości*”. Tak więc już z samej konstrukcji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z redakcji przywołanego powyżej art. 1 ust. 1, wynika wprost, iż kwestia (procedura) dotycząca *podziałów* nieruchomości, nie jest tożsama z procedurą *scalania i podziału*. Tymczasem z przywołanych powyżej ustaleń § 12 pkt 3 i 4 uchwały wynika, że sformułowano ustalenia dotyczące podziału działki, bądź ustalenia, które nie dotyczą scalania i podziału nieruchomości, a regulują kwestie dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy.

Organ nadzoru wskazuje, że warunki i zasady podziału nieruchomości ustala ustawa o gospodarce nieruchomościami, określając kryteria dopuszczające podział nieruchomości zarówno w przypadku, gdy dotyczy on nieruchomości położonych na obszarze, dla którego uchwalono plan miejscowy, jak i na obszarze, dla którego brak jest takiego planu (art. 93, art. 94, art. 95 ustawy jw.). Jako jedno z podstawowych kryteriów dopuszczających podział nieruchomości, ustawa wskazuje zgodność podziału z ustaleniami planu miejscowego (art. 93 ust. 1 ustawy jw.), **przy czym zgodność ta dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu**. Natomiast sama ocena dopuszczalności podziału dokonywana jest przez właściwy organ (organ wykonawczy gminy) w postępowaniu administracyjnym (art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zawierając regulację odnoszącą się do podziałów nieruchomości, rada naruszyła tym samym dyspozycję art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p., wykraczając poza zakres delegacji ustawowej

określającej przedmiot, który ustawodawca przekazał radzie do regulacji w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wkroczyła również w sferę uprawnień ustawowo zastrzeżonych dla organu wykonawczego gminy, bowiem to wójt, burmistrz albo prezydent miasta po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego decyduje, czy podział jest dopuszczalny, czy też nie, a winno to wynikać z określonego planem przeznaczenia terenu oraz z możliwości zrealizowania określonych planem warunków zabudowy i oceniane będzie w postępowaniu administracyjnym. Podobne przekroczenie granic kompetencji nastąpiło w ustaleniach **§ 14 ust. 4 pkt 2** uchwały, w ramach których wyłączono stosowanie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości dla już wydzielonych działek budowlanych.

Podsumowując Rada Miejska w Makowie Mazowieckim, nie miała jakichkolwiek podstaw prawnych do zawierania ustaleń dotyczących podziałów, poza określeniem minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p., dla procedur wszczętych od 21 października 2010 r.), z którego to uprawnienia skorzystała np. w ramach ustaleń o których mowa w: § 20 ust. 5 pkt 6, § 21 ust. 5 pkt 6, § 22 ust. 5 pkt 6 uchwały.

Stosownie do przytoczonego na wstępie uzasadnienia art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza m.in.: wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Konkretyzację ww. przepisu odnaleźć możemy m.in. na gruncie:

- art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p., z którego wynika, iż: „*W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych*”;
- art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p, z którego wynika, iż obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego jest określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym wprowadzenie zakazu zabudowy;
- art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p, z którego wynika, iż obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego jest określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- § 4 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które nakazuje w tekście planu miejscu zawarcie ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w formie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- § 7 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które nakazuje by rysunek planu miejscowego zawierał granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- art. 88 k pkt 1 i 5 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.): „*Ochronę ludzi i mienia przed powodzią realizuje się w szczególności przez: 1) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych (...) 5) budowę, rozbudowę i utrzymywanie budowli przeciwpowodziowych*”.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym, w ramach jednostek terenowych oznaczonych symbolami 1.H i 2.H występują wały przeciwpowodziowe (*quod vide* § 50 uchwały). Skoro na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. sporządzany plan miejscowy ma być zgodny z przepisami odrębnymi to w przypadku istnienia wałów przeciwpowodziowych zastosowanie znajdują przepisy ustawy Prawo wodne w szczególności zawarte w jej art. 88n. Z dyspozycji art. 88n ust. 1 ustawy Prawo wodne, wynika, że w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zabrania się: przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych

(zakaz nie dotyczy przejeżdżania rowerem wzdłuż korony wałów); uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału po stronie odpowietrznej; rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby; **wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dolów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej**; uszkodzenia darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów.

Powyższych zakazów nie stosuje się do robót związanych z utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych, a także do robót związanych z budową, przebudową lub remontem dróg rowerowych lub czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

Możliwość odstępstwa od przywołanych powyżej zakazów regulują przepisy art. 88n ust. 3 ustawy Prawo wodne.

Analiza przywołanych powyżej zapisów Prawa wodnego, prowadzi do wniosku, że na terenach samych wałów, a także w ich sąsiedztwie, ustawodawca wprowadził istotne ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie, w tym zakaz zabudowy **w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej. Wyjątkiem od tej reguły** jest uzyskiwanie **stosownego zwolnienia od takiego zakazu, w drodze indywidualnej decyzji** wydanej przez marszałka województwa, na etapie projektowania inwestycji.

Tymczasem plan miejscowy w części tekstowej (§§ 20, 21, 24, 27 i 30 uchwały), oraz części graficznej (przeznaczenie terenu, nieprzekraczalne a nawet obowiązujące linie zabudowy), umożliwi zabudowę na obszarach pozostających w odległości do 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, podczas gdy, tak jak wskazano wyżej w strefie tej, przepisy ustawy Prawo wodne wprost zabraniają wykonywania obiektów budowlanych (art. 88n ust. 1 pkt 4 ww. ustawy).

Zdaniem organu nadzoru dopuszczenie zabudowy na takich obszarach, godzi w ustawowy porządek w dziedzinie szeroko pojętej *ochrony przed powodzią*. Skoro zatem wolą ustawodawcy jest by, w sposób szczególny, chronić obszary wokół wałów, to nie może pozostać bez ingerencji organu nadzoru fakt, iż właśnie na takich obszarach wyznacza się tereny pod zabudowę.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego, te zaś są źródłami prawa powszechnie obowiązującego. Mają moc wiążącą na obszarze działania organu, które je ustanowił, jednak w konstytucyjnej hierarchii źródeł prawa powszechnie obowiązującego znajdują się na samym końcu, tj. za konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi za zgodą wyrażoną w ustawie, ustawami, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi, oraz rozporządzeniami. Oznacza to, zdaniem organu nadzoru, konieczność zgodności z wszystkimi wyżej wymienionymi typami aktów prawnych.

Z przytoczonej powyżej hierarchicznej budowy systemu prawa ustawowego wynika w sposób jednoznaczny, że **norma wyższa jest podstawą obowiązywania normy niższej. Norma wyższa nie może być również derogowana przez normę niższą** (*lex interior non derogat legi superiori*).

Zdaniem organu nadzoru, nie można dopuścić do odmiennych regulacji w planie miejscowym, niż wynika to z przepisów odrębnych, dlatego też powyższe ustalenia uchwały naruszają art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. bowiem nie realizują dyspozycji konkretnej normy tej ustawy, o której mowa w art. 88n, w związku z art. 15 ust. 2 pkt 7 i 9 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 7 i § 7 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym nie tylko samo przeznaczenie, ale również brak wyznaczenia granic strefy, o której mowa w art. 88n ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo wodne, stanowi o naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego.

Powyższe należy również kwalifikować, jako naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., a także § 4 pkt 1 i § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskazać bowiem należy, iż linia rozgraniczająca oddziela nie tylko tereny o różnym przeznaczeniu, ale również o innych zasadach zagospodarowania.

Istotą regulacji planu miejscowego czy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w omawianym zakresie, jest więc nie tylko wskazanie granic obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ale o konkretne ustalenia w tych aktach polityki przestrzennej gminy, mające na celu ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p.). Należy zatem zaznaczyć, iż przeznaczenie terenu, następuje w planie miejscowym (art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p.) i winno być ono adekwatne do uwarunkowań zarówno kulturowych, społecznych, gospodarczych, ekonomicznych, jak i środowiskowych. Zdaniem Wojewody Mazowieckiego, zgodność planu miejscowego z przepisami odrębnymi, o której mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., nie sprowadza się jedynie do wskazania granic obszarów podlegających ochronie, na których te przepisy odrębne mają obowiązywać. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p. ma przede wszystkim ustalać m.in. przeznaczenie terenów, znajdujących się ww. obszarze oraz określić sposób ich zagospodarowania (art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.), uwzględniając przy tym szczególne warunki zagospodarowania tych terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, **tam gdzie zaś jest to konieczne wyprowadzić zakaz zabudowy** (art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p.). Tymczasem uchwałodawca, dopuścił do zabudowy obszaru podlegającego ochronie, nawet nie wskazując przy tym granic obszarów podlegających szczególnej ochronie.

Warto przy tym zauważyć, iż wskazywanie w planie miejscowym, obszarów sąsiadujących z wałami przeciwpowodziowymi (w pasie do 50 m), jako terenów inwestycyjnych, w tym wyznaczanie tzw. ruchu budowlanego, poprzez określenie na rysunku planu miejscowego obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także wskaźników i parametrów kształtujących zabudowę na takich obszarach, narusza kompetencję marszałka województwa, który w tej sprawie nie jest w jakikolwiek sposób związany ustaleniami planu miejscowego. Rolą marszałka jest bowiem dokonanie oceny, czy planowana realizacja konkretnej inwestycji, w tym także w zakresie jej usytuowania, wpłynie na szczelność i stabilność wałów przeciwpowodziowych, przy czym zaznaczyć należy, iż marszałek nawet w przypadku stwierdzenia braku negatywnego wpływu, może ale nie musi, w drodze decyzji, zwolnić od przytoczonych powyżej zakazów (*quod vide* art. 88n ust. 3 ustawy Prawo wodne).

Zdaniem organu nadzoru, **ustawowy zakaz zabudowy nie ma być powtórzony literalnie, w ramach ustaleń planistycznych, czy też pośrednio np. poprzez zawarcie sformułowania „stосуje się przepisy prawa wodnego”, ale winien być przede wszystkim uwzględniony poprzez takie przyjęcie rozwiązań przestrzennych, które nie będzie naruszać przepisów odrębnych, w tym ustanowionych w nim zakazów.** Oznacza to tym samym konieczność „*konsumpcji tych przepisów*” przez stosowne ustalenia planistyczne. Tymczasem z ustaleń szczegółowych planu wynika **możliwość realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej.** Powyższe dotyczy terenów oznaczonych symbolami:

- 6.MN,U; 12.U, które w całości położone są w ww. strefie;
- 1.MN,U; 5.MN,U; 10.MN,U; 4.U,MN; 5.U,MN; 6.U,MN; 7.U,MN; 20.U,MN; 21.U,MN; 22.U,MN i 2.UKr, które częściowo położone są w ww. strefie.

W odniesieniu do wskazanych powyżej terenów, w tym także jedynie częściowo położonych w odległości poniżej 50 m od stopy wału, istnieje konieczność stwierdzenia ich nieważności w całości z uwagi na brak określenia granic od obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru odnaleźć możemy również w judykaturze, w tym m.in. w odniesieniu do **analogicznych (co do zasady) zapisach, zawartych w art. 88l tej samej ustawy Prawo wodne, lecz w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**. Konieczność uwzględnienia w planowaniu przestrzennym, ustawowych zakazów zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a także odstępstw od tych zakazów, było już przedmiotem wielokrotnych orzeczeń sądowych w tym zakresie, w tym m.in. w prawomocnych orzeczeniach:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12.07.2012 r., **Sygn. akt II OSK 1063/12**, w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 09.06.2014 r., **Sygn. akt II OSK 3083/13**, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10.07.2014 r., **Sygn. akt II OSK 392/14**, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 06.09.2013 r. **Sygn. akt II OSK 664/13**, w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19.11.2014 r. **Sygn. akt II OSK 1530/14**, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 08.01.2015 r., **Sygn. akt II OSK 2674/14**, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie: z dnia 25.02.2013 r. **Sygn. akt IV SA/Wa 2737/12**, w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28.02.2013 r., **Sygn. akt IV SA/Wa 2595/12**, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23.04.2013 r., **Sygn. akt IV SA/Wa 2895/12**, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 09.07.2013 r., **Sygn. akt IV SA/Wa 961/13**, w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12.02.2014 r., **Sygn. akt IV SA/Wa 897/13**, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podobne do przepisów Prawa wodnego, regulacje odnaleźć możemy także na gruncie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.). W wyroku z dnia 1 lipca 2014 r. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w sprawie Sygn. akt II OSK 8514 uznał, iż „z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (...) wynika zakaz budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego albo rezerwatu przyrody, w parkach narodowych oraz w rezerwach przyrody. Wyjątki od tego zakazu określa art. 15 ust. 2 cyt. ustawy, a tryb uzyskiwania zezwoleń na odstępstwa od powyższego zakazu regulują przepisy art. 15 ust. 3-8 ustawy o ochronie przyrody. Skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, czyli aktem rangi podustawowej, to nie może być sprzeczny z normami ustawowymi i musi znajdować podstawę w upoważnieniu ustawowym, a rada gminy nie może przekroczyć granic tego upoważnienia. Zakres upoważnienia ustawowego wyznaczający dopuszczalną treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 15 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (...). Z regulacji tej wynika obowiązek kształtowania treści planu w zgodzie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, włącznie z zakazem zabudowy. (...) Przepis art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody musi być zatem uwzględniany w procesie planistycznym, a jego treść nie może

być pomijana w kształtowaniu treści planu miejscowego. Z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody wynika zakaz wprowadzania do treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego regulacji sprzecznych z ustawowym zakazem „budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego albo rezerwatu przyrody” w parkach narodowych oraz w rezerwach przyrody, chyba że zakaz ten nie obowiązuje z mocy art. 15 ust. 2 cyt. ustawy lub został objęty zezwoleniem na odstępstwa od niego na podstawie art. 15 ust. 3-8 ustawy o ochronie przyrody. O odstępstwach tych rozstrzyga w drodze decyzji administracyjnej minister właściwy do spraw środowiska, co oznacza, że inne organy - w braku podstawy ustawowej - nie są kompetentne do wiążącego wyłączenia zakazów, o jakich mowa w art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody, a zwłaszcza kompetencja taka nie wynika z art. 10 ust. 6 ustawy o ochronie przyrody, (...)”.

Organ nadzoru wskazuje, że bez znaczenia dla omawianej sprawy jest fakt, częściowego zagospodarowania ww. obszarów (istniejąca zabudowa). Kluczowa, w przedmiotowym przypadku, jest bowiem możliwość realizacji nowej zabudowy, jaką przedmiotowy plan umożliwia, w tym obowiązująca linia zabudowy na obszarze, który co do zasady, na mocy art. 88n ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo wodne, jest z niej wykluczona.

Niejako na marginesie wskazać należy, iż z części graficznej planu miejscowego wynika, iż teren oznaczony symbolem 5.MN,U określony, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, stanowi jednocześnie teren oznaczony symbolem 2.KPP, a więc teren ogólnodostępnego ciągu pieszego. Powyższe należy kwalifikować, jako naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny, „dokonany w planie miejscowym wybór przeznaczenia terenu nie może mieć charakteru dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu. Określone w planie miejscowym przeznaczenie terenu powinno być jednoznaczne i nie może budzić wątpliwości co do sposobu zagospodarowania danego terenu już z chwilą wejścia planu w życie” (wyrok z dnia 8 sierpnia 2012 r., Sygn. akt II OSK 1334/12, publ. LEX nr 1251793).

Zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., **każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego**, oraz istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przepisie tym ustawodawca jednoznacznie wskazał, iż każde naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, wywołuje sankcje w postaci konieczności stwierdzenia nieważności uchwały, bez ich wartościowania z uwagi na stopień naruszeń, i to właśnie te naruszenia, legły u podstaw wydanego rozstrzygnięcia nadzorczego. **Wskazać przy tym należy, że częściowe stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały, umożliwi odpowiednie zastosowanie art. 28 ust. 2 ustawy o p.z.p.**

Wziąwszy powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr IV/25/2015 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor C, w części dotyczącej ustaleń:

- § 12 pkt 3 uchwały;
- § 12 pkt 4 uchwały;
- § 14 pkt 2 uchwały, w odniesieniu do sformułowania „(...) stałego (...)”;
- § 14 pkt 3 uchwały, z wyłączeniem terenów znajdujących się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- § 16 pkt 1 lit. d uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1.ZL, z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prowadzenia gospodarki leśnej;

- § 20 uchwały oraz w części graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1.MN,U;
- § 21 uchwały oraz w części graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 5.MN,U; 6.MN,U i 10.MN,U;
- § 24 uchwały oraz w części graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 4.U,MN; 5.U,MN; 6.U,MN; 7.U,MN; 20.U,MN; 21.U,MN i 22.U,MN;
- § 24 ust. 4 pkt 3 uchwały;
- § 27 uchwały oraz w części graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 12.U;
- § 30 uchwały oraz w części graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2.UKR, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Miastu, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Wojewoda Mazowiecki:
Jacek Kozłowski